REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4030/2022-CS **DCSO/199/23**

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 11 MAI 2023

Plaintes 17 LP (A/4030/2022-CS) formées en date du 25 novembre 2022 par **ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE**, comparant en personne, et en date du 28 novembre 2022 par **A_____**, élisant domicile en l'étude de Me Michel Cabaj, avocat.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du
à :

- **ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE**
  Direction des affaires juridique
  Rue du Stand 26
  case postale 3937
  1211 Genève 3.

- **A_____**
  c/o Me CABAJ Michel
  Avocats Ador & Associés SA
  Avenue Krieg 44
  Case postale 445
  1211 Genève 12.

- **Office cantonal des poursuites**.

EN FAIT

A. **a**. A_____ (anciennement A_____) fait l'objet de quatre poursuites en validation de séquestre numéros 1_____, 2_____, 3_____ et 4_____ engagées à son encontre par la Confédération suisse et par l'Etat de Genève, représentés par l'Administration fiscale cantonale (ci-après: l'AFC), dont la continuation a été requise en date des 6 novembre 2017 et 1er octobre 2018. Elles concernent des créances fiscales supérieures à 100 millions de francs suisses pour lesquelles A_____ répondait, solidairement, aux côtés de son époux, B_____.

b. Le 7 juin 2019, l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) a établi le procès-verbal de saisie dans la série numéro 5_____, à laquelle participent les quatre poursuites précitées.

Il en ressort que les poursuites numéros 1_____ et 2_____ participent à la saisie à titre définitif, alors que les poursuites numéros 3_____ et 4_____ y participent à titre provisoire.

Parmi les actifs saisis, le procès-verbal de saisie mentionne les parcelles numéros 6_____ et 7_____ de la Commune de C_____ [GE] et les immeubles bâtis sur celles-ci, de propriété de A_____.

La saisie ayant été exécutée le 1er octobre 2018, la vente des immeubles pouvait être requise du 1er avril 2019 au 1er octobre 2020.

c. Le 20 juin 2019 l'AFC a requis la vente des immeubles saisis dans les poursuites numéros 1_____ et 2_____.

d. Par décision du 15 octobre 2019, sur la base d'un rapport d'expertise immobilière du 10 octobre 2019, l'Office a arrêté la valeur d'estimation de la parcelle numéro 7_____ à 5'240'000 fr. et celle de la parcelle numéro 6_____ à 12'555'000 fr.

Le 28 octobre 2019, A_____ a saisi la Chambre de surveillance d'une requête en nouvelle expertise au sens de l'art. 9 ORFI, laquelle a été déclarée irrecevable, A_____ n'ayant pas fourni l'avance de frais requise dans le délai imparti (DCSO/568/2019 du 17 décembre 2019).

e. Le 10 janvier 2020, A_____ et B_____ ont saisi l'AFC d'une demande de répartition des éléments imposables en raison de leur divorce prononcé en Indonésie le 2 décembre 2019.

Le 21 février 2020, l'AFC a écarté la demande de répartition des impôts entre les époux, estimant que leur séparation n'avait pas été démontrée. A la suite de la réclamation des contribuables, l'AFC a maintenu son refus de procéder à la scission des impôts dus par eux, par décision du 9 avril 2020.

Saisi d'un recours contre cette décision, le Tribunal administratif de première instance a considéré, aux termes d'un jugement du 21 juin 2021, que la solidarité de A_____ et B_____ avait pris fin à la suite de leur divorce, de sorte que

l'AFC était tenue d'ouvrir une procédure de scission de tous les soldes d'impôts encore dus.

Par arrêt du 20 décembre 2022, la Chambre administrative de la Cour de justice a admis le recours de l'AFC contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 21 juin 2021. La décision de l'AFC sur réclamation du 9 avril 2020, refusant la scission des impôts des contribuables, était rétablie.

A_____ a déposé le 3 février 2023 un recours au Tribunal fédéral contre l'arrêt de la Chambre administrative, la procédure étant en cours.

f. Entretemps, le 21 septembre 2020, l'AFC a requis la vente des immeubles aussi dans les poursuites numéros 3_____ et 4_____.

g. Le 16 novembre 2022, l'Office a communiqué à l'AFC et à A_____ le placard de vente, la date de la vente aux enchères des parcelles étant fixée au _____ 2023.

B. **a.** En date du 25 novembre 2022, l'AFC a saisi la Chambre de surveillance d'une plainte au sens de l'art. 17 LP contre le placard de vente du 16 novembre 2022, qu'elle a reçu le lendemain. Elle conclut à son annulation et à ce que l'Office soit invité à communiquer un nouveau placard de vente immobilière une fois que la problématique de la scission et de la solidarité entre les contribuables pour les impôts dus aura été définitivement tranchée par les instances saisies du litige. Elle expose que dans l'hypothèse où le divorce des contribuables devait être considéré valable du point de vue fiscal, ce qu'elle contestait, la créance fiscale due par A_____ serait largement réduite, de sorte que les immeubles saisis ne pourraient pas être réalisés dans leur ensemble afin de couvrir le solde de l'importante créance d'impôt de près de 140'000'000 fr. due par B_____.

La cause a été enregistrée sous numéro A/4030/2022.

b. Par ordonnance du 13 décembre 2022, la Chambre de surveillance a accordé l'effet suspensif à la plainte de l'AFC, en ce sens que les démarches tendant à la vente aux enchères des parcelles numéros 6_____ et 7_____ de la Commune de C_____ étaient suspendues.

c. Dans son rapport du 31 janvier 2023, l'Office a conclu au rejet de la plainte. Conformément à l'art. 133 LP, les immeubles étaient réalisés par l'Office aux enchères publiques un mois au plus tôt, trois mois au plus tard à compter de la réception de la réquisition de vente. L'Office pouvait sursoir à la réalisation, aux conditions de l'art. 123 LP, applicable par renvoi de l'art. 143a LP, ou lorsqu'était pendante une plainte ou une action en revendication ou en contestation de l'état des charges, ou encore toute autre procédure paralysant la réalisation de l'immeuble. Ces conditions n'étaient pas réalisées en l'espèce.

d. Dans sa détermination du 8 février 2023, A_____ a conclu à l'admission de la plainte de l'AFC. La demande de suspension de la procédure de réalisation équivalait à une renonciation à la réquisition de vente.

e. Sur ce, la cause a été gardée à juger.

C. **a.** Par acte posté le 28 novembre 2022, A_____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre le placard de vente qu'elle a reçu le 17 novembre 2022, dénonçant par ailleurs "l'ensemble des procédés de l'Office en lien avec la réalisation forcée" des immeubles, avec requête d'effet suspensif. Elle requiert la suspension des procédures de réalisation des parcelles saisies, jusqu'à droit définitivement jugé dans la procédure fiscale A/8_____/2020, en application de l'art. 14 LPA applicable à la procédure de plainte devant la Chambre de surveillance par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP. Elle demande par ailleurs la mise en œuvre d'une nouvelle expertise des parcelles et fait valoir qu'elle ne dispose d'aucune indication quant au respect par l'AFC du délai de l'art. 116 LP, l'Office ayant omis de l'informer du dépôt de la réquisition de vente. A_____ sollicite son audition par la Chambre de surveillance et l'octroi d'un délai de 30 jours supplémentaires pour compléter sa plainte.

La plainte a été enregistrée sous numéro A/4078/2022.

b. Par décision du 12 janvier 2023, la Chambre de surveillance a accordé l'effet suspensif à la plainte formée par A_____ en ce sens que les démarches tendant à la vente aux enchères étaient suspendues. La requête tendant à obtenir un délai supplémentaire de 30 jours pour compléter la plainte a été rejetée.

c. Dans ses déterminations des 2 et 8 février 2023, l'AFC s'est en substance référée à sa propre plainte.

d. L'Office a relevé que les réquisitions de vente déposées par l'AFC avaient été communiquées par pli recommandé au conseil de A_____, de sorte que la procédure des articles 116 et 120 LP avait été respectée. La requête de la plaignante en nouvelle expertise formée dans le délai de l'art. 9 ORFI ayant été déclarée irrecevable, faute de versement de l'avance de frais, A_____ était forclose à demander une nouvelle expertise.

e. A_____ s'est déterminée en date du 20 février 2023.

f. Sur ce, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

1. L'art. 70 LPA, applicable à la procédure devant la Chambre de surveillance en vertu de l'art. 9 al. 4 LaLP, permet, d'office ou sur requête, de joindre deux procédures se rapportant à une situation identique ou à une cause juridique commune.

En l'occurrence, les deux plaintes concernent les mêmes poursuites, la même saisie et la réalisation des mêmes actifs, soit la vente aux enchères des parcelles numéros 6_____ et 7_____ de la Commune de C_____ de propriété de la poursuivie. Elles visent toutes deux la même mesure de l'Office, à savoir le placard de vente du 16 novembre 2022. Il se justifie ainsi de joindre les deux causes sous numéro A/4030/22.

2. Déposées 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 des parties potentiellement lésées dans leurs intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), les deux plaintes interjetées contre le placard de vente sont recevables.

3. La poursuivie sollicite la mise en œuvre d'une nouvelle expertise des parcelles et critique, à tout le moins de manière implicite, les valeurs retenues par l'expert commis par l'Office.

3.1. La communication par l'office des poursuites de l'estimation de l'immeuble saisi, effectuée après réception de la réquisition de vente, constitue une décision sujette à plainte au sens de l'art. 17 LP (arrêt du Tribunal fédéral 7B.147/2004 du 9 août 2004 consid. 1.2). La possibilité de solliciter une nouvelle expertise, au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI, est également ouverte (ATF 122 III 338 consid. 3a). Selon que ce sont les critères d'estimation pris en compte par l'office des poursuites qui sont contestés, ou la valeur d'estimation comme telle, les conclusions de la partie plaignante devront être considérées comme une plainte (art. 9 al. 1 ORFI) ou comme une demande de nouvelle expertise (art. 9 al. 2 ORFI; ATF 133 III 537 consid. 4.1).

Le délai pour former plainte contre l'estimation de l'office respectivement pour solliciter une nouvelle expertise est de dix jours (art. 17 al. 2 LP et 9 al. 2 ORFI).

3.2 En l'espèce, il résulte du dossier que la poursuivie, à laquelle l'estimation de l'Office a été communiquée, a présenté une demande de nouvelle expertise en temps utile, laquelle a toutefois été déclarée irrecevable, faute de versement de l'avance de frais. La décision de la Chambre de céans déclarant irrecevable la requête, prononcée le 17 décembre 2019, est en force. Il en résulte que la plaignante ne saurait, trois ans plus tard, solliciter de nouveau une nouvelle expertise des immeubles ou contester l'estimation de l'Office, sa démarche étant tardive.

La requête en nouvelle expertise, voire la plainte contre l'estimation, sont donc irrecevables.

4. Dans un moyen de nature formelle, la poursuivie sollicite son audition personnelle.

4.1. Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), comprend le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat. Il n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 143 III 65 consid. 3.2 ; 142 II 218 consid. 2.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2D_42/2019 du 25 mars 2020 consid. 3.1). Le droit d'être entendu ne comprend pas le droit à une audition orale (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 ; arrêt du Tribunal fédéral 2D_51/2018 du 17 janvier 2019 consid. 4.1).

Selon l'art. 20 LPA, applicable à la procédure devant la Chambre de céans par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP, l'autorité apprécie les moyens de preuve des parties et recourt s'il y a lieu à d'autres moyens de preuve, notamment à l'interrogatoire des parties.

4.2. En l'espèce, la poursuivie a eu l'occasion de s'exprimer de manière complète et à plusieurs reprises, que ce soit dans le cadre de l'instruction de sa propre plainte qu'en réponse à la plainte de la poursuivante. Elle n'indique par ailleurs pas en quoi son audition serait indispensable – ni même utile pour appréhender certains points de fait au-delà de ce que permet la procédure écrite.

Il ne sera dès lors pas donné suite à la requête de la poursuivante.

5. La poursuivie allègue que l'Office ne lui aurait pas communiqué les réquisitions de vente déposées par la poursuivante, en violation de l'art. 120 LP. De ce fait, elle n'a pas pu vérifier le respect des délais de l'art. 116 LP. Elle reproche en outre à l'Office de ne pas avoir suspendu la procédure de réalisation des immeubles, compte tenu du litige en cours l'opposant à l'AFC, en relation avec la question de la scission des impôts.

La poursuivante reproche quant à elle à l'Office de ne pas avoir considéré que la procédure administrative en cours paralysait la procédure de réalisation.

5.1 Aux termes de l'art. 116 LP, le créancier peut requérir la vente des immeubles saisis six mois au plus tôt et deux ans au plus tard après la saisie. Si durant ce laps

de temps la réquisition de vente n'est pas présentée ou si, retirée, elle n'a pas été renouvelée, la poursuite tombe (art. 121 LP).

Le débiteur est informé par l'office dans les trois jours de la réquisition de réalisation (art. 120 LP).

Dans la poursuite par voie de saisie, les immeubles sont réalisés par l'office des poursuites aux enchères publiques un mois au plus tôt et trois mois au plus tard à compter de la réception de la réquisition de vente (art. 133 al. 1 LP), le second de ces délais étant un délai d'ordre.

L'office ne peut surseoir à la réalisation d'un immeuble que dans le cadre de l'art. 123 LP, applicable par renvoi de l'art. 143a LP, ou lorsqu'est pendante une plainte ou une action en revendication ou en contestation de l'état des charges, ou encore toute autre procédure paralysant la réalisation de l'immeuble saisi (ATF 135 III 28 consid. 3.2).

Les délais de réalisation sont soustraits à la disposition des parties (ATF 42 III 42 consid. 2 *in fine*; arrêt du Tribunal fédéral 7B.199/2004 du 19 novembre 2004, consid. 2).

Le fait que le poursuivant accorde au poursuivi un sursis après la réquisition de vente équivaut à un retrait de la réquisition de vente. Il devrait en aller de même si l'office des poursuites accorde, avec l'assentiment du poursuivant, une suspension de la réquisition de vente (ATF 114 III 102, 103; GILLIERON, Commentaire II, n° 36 ad art. 116 LP et n° 15 ad art. 121 LP). Cette hypothèse ne doit pas être confondue avec celle où l'office des poursuites accorde au poursuivi un sursis à la réalisation conformément à l'art. 123 LP; un tel sursis ne saurait être considéré comme un retrait de la poursuite (ATF 95 III 16, 18, JdT 1969 II 114, 115).

5.2.1 En l'espèce, la saisie ayant été exécutée le 1er octobre 2018, c'est en temps utile que la poursuivante a présenté, les 20 juin 2019 et 21 septembre 2020, les réquisitions de vente dans les poursuites intentées contre la débitrice. Il résulte par ailleurs du dossier que l'Office a dûment avisé la poursuivie des réquisitions de vente, de sorte que les griefs soulevés par celle-ci à cet égard sont infondés.

5.2.2 C'est à tort que la poursuivante estime que la procédure administrative en cours, dans le cadre de laquelle la question de la scission des impôts des contribuables est litigieuse, aurait pour effet de bloquer la réalisation des immeubles saisis. En effet, l'on ne se trouve pas dans l'un des cas légaux de sursis à la réalisation et la procédure fiscale en cours ne figure pas au nombre des procédures autorisant l'Office à sursoir à la vente. Outre qu'elle est dépourvue de base légale, la suspension aurait pour effet de repousser la réalisation des immeubles à une date indéterminée, dès lors que la procédure opposant les plaignantes est toujours en cours. Le grief de la poursuivante doit donc être rejeté.

Pour les mêmes motifs, la conclusion de la poursuivie tendant à la suspension de la réalisation jusqu'à droit définitivement jugé dans la procédure fiscale sera également rejetée.

Contrairement à ce qu'allègue la poursuivie, le fait que la poursuivante ait considéré, certes à tort, que la procédure administrative l'opposant aux contribuables avait un effet paralysant sur le processus de réalisation ne saurait être interprété dans le sens d'un retrait de la réquisition de vente. La poursuivante n'a en effet pas accordé un terme de paiement à la poursuivie et n'a pas non plus renoncé au principe même de la réalisation.

Mal fondées, les plaintes doivent ainsi être rejetées.

6. 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 (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre de surveillance :

A la forme :

Ordonne la jonction des causes A/4030/2022 et A/4078/2022 sous numéro A/4030/2022.

Déclare irrecevable la requête en nouvelle expertise respectivement la plainte formée le 28 novembre 2022 par A_____ en tant qu'elles visent la décision de l'Office cantonal des poursuites du 15 octobre 2019 arrêtant la valeur d'estimation des parcelles numéros 7_____ et 6_____ de la Commune de C_____.

Déclare recevables la plainte formée le 25 novembre 2022 par l'Administration fiscale cantonale et la plainte formée le 28 novembre par A_____ contre le placard de vente du 16 novembre 2022 relatif à la réalisation des parcelles numéros 7_____ et 6_____ de la Commune de C_____ de propriété de A_____.

Au fond :

Les rejette.

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Monsieur Luca MINOTTI et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :	La greffière :
Verena PEDRAZZINI RIZZI	Véronique AMAUDRY-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.