



POUVOIR JUDICIAIRE

A/4133/2025-CS

DCSO/557/26

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 6 AOÛT 2026

Plainte 17 LP (A/4133/2025-CS) formée en date du 21 novembre 2025 par **A**_____,
représenté par Me Pascal Petroz, avocat.

* * * * *

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

- **A**_____
c/o Me PETROZ Pascal
De Boccard Associés SA
Rue du Mont-Blanc 3
1201 Genève.
- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

A. a. B_____ et C_____ étaient copropriétaires, à raison d'une moitié chacun, des parcelles enregistrées au registre foncier sous n° 1_____ et 2_____, commune de D_____ [GE], section E_____.

b. Ces parcelles étaient grevées, en premier rang et collectivement, d'une cédula hypothécaire au porteur d'un montant nominal de 4'000'000 fr., enregistrée au registre foncier le _____ 2008, détenue par [la banque] F_____. Sur la base de cette cédula, cette dernière a engagé à l'encontre de C_____ et B_____ les poursuites en réalisation de gage immobilier n° 3_____ et 4_____ et a requis la réalisation des parcelles.

c. Les deux parts de copropriété inscrites au registre foncier au nom de C_____ (immeubles n° 1_____/2 et 2_____/2) étaient grevées, en premier rang et collectivement, d'une cédula hypothécaire au porteur d'un montant nominal de 500'000 fr., inscrite le 25 mai 2011, détenue par A_____. Sur la base de cette cédula, ce dernier a engagé à l'encontre de C_____ la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 5_____.

d. Dans le cadre des poursuites ordinaires formant les séries n° 6_____, 7_____, 8_____, 9_____, 10_____, 11_____, 12_____ et 13_____, dirigées contre C_____, l'Office a exécuté des saisies immobilières sur les parts de copropriété pour une moitié des parcelles 1_____ et 2_____. La poursuite n° 14_____ engagée par A_____ participait à la série n° 15_____.

e. Le 16 octobre 2024, l'Office a déposé l'état des charges et les conditions de vente de l'immeuble appartenant à B_____ et C_____.

A_____ n'a pas contesté l'état des charges.

f. La vente aux enchères a eu lieu le 19 novembre 2024.

g. Le 4 novembre 2025, l'Office a déposé le tableau de distribution et état de collocation.

Il en ressort que les parcelles ont été adjugées au prix de 6'200'000 fr., que le produit net de vente, s'élevant à 6'120'743 fr. 98 après déduction des intérêts de consignation, impôt sur les bénéfices et gains immobiliers et frais d'administration et de réalisation, a été réparti entre l'Administration fiscale cantonale, dont les créances s'élevaient à 43'074 fr. 1'888 fr. 50, 48'343 fr. et 2'119 fr. 50, qui disposait d'hypothèques légales privilégiées et qui a été intégralement désintéressée, et F_____, dont la créance de 6'364'288 fr. 08 a été couverte à hauteur de 6'025'318 fr. 98, son découvert s'élevant à 338'969 fr. 10. Le produit de réalisation

n'avait pas permis de désintéresser A_____, dont la créance s'élevait à 788'262 fr. 45.

Par courrier du même jour, l'Office a informé A_____ qu'un certificat d'insuffisance de gage lui serait adressé, dans la mesure où le produit de la vente n'avait pas permis de dégager un dividende pour tous les créanciers gagistes.

- B.** **a.** Par acte expédié le 21 novembre 2025, A_____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre la décision de l'Office du 4 novembre 2025, qu'il a reçu le 11 novembre 2025 et dont il sollicite l'annulation et le renvoi de la cause à l'Office pour nouvelle décision.

Il requiert, à titre préalable, à ce qu'il soit ordonné à l'Office de motiver sa décision et à ce qu'un délai de 30 jours lui soit octroyé pour se déterminer.

b. Dans son rapport établi le 20 janvier 2026, l'Office a conclu au rejet de la plainte.

c. A_____ a répliqué, persistant dans les conclusions de sa plainte.

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. Le plaignant se plaint d'une violation de son droit d'être entendu.

2.1 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst confère au justiciable, entre autres prérogatives, le droit de s'exprimer sur tous les éléments pertinents avant qu'une décision touchant sa situation personnelle ne soit rendue.

Au vu des particularités de la procédure d'exécution forcée, en particulier des exigences de célérité qu'elle implique et de l'impossibilité pratique de donner aux parties la possibilité de s'exprimer avant toute mesure requise par la loi, le droit des parties et des tiers touchés dans leurs intérêts de faire valoir leur point de vue s'exerce dans le cadre de la procédure de plainte au sens de l'art. 17 LP. L'office n'a donc pas à donner systématiquement aux parties la possibilité de s'exprimer avant qu'une décision les concernant ne soit prise, celles-ci, de même que les tiers intéressés, conservant toutefois la possibilité de transmettre à l'office une prise de position spontanée, dont il devra tenir compte (DCSO/14/2023 du 19 janvier 2023, consid. 2.1; MEIER, in BSK SchKG I, 2021, N 61, 66 et 67 ad art. 17-21 LP).

2.2 En l'espèce, le plaignant ne saurait être suivi lorsqu'il se plaint d'une violation de son droit d'être entendu, puisqu'il a eu l'occasion de s'exprimer dans le cadre de la présente procédure de plainte et que la décision attaquée contenait une motivation suffisante en ce qu'elle indiquait que le produit de la vente n'avait pas permis de dégager un dividende pour tous les créanciers gagistes.

Ce premier grief est infondé.

- 3.** Le plaignant reproche par ailleurs à l'Office d'avoir violé le principe de couverture prévu par l'art. 126 LP en adjugeant le bien immobilier à un prix ne permettant pas de désintéresser les créanciers.

3.1 L'objet à réaliser est adjugé après trois criées au plus offrant à condition que l'offre soit supérieure à la somme des créances garanties par gage préférables à celle du poursuivant (art. 126 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 142a LP).

3.2 En l'espèce, les parcelles ont été adjugées à 6'200'000 fr. et ce montant est supérieur aux créances de l'Administration fiscale cantonale bénéficiant d'hypothèques légales privilégiées pour les sommes de 43'074 fr, 1'888 fr. 50, 48'343 fr. et 2'119 fr. 50.

Contrairement à ce que soutient le plaignant, le principe de couverture posé par l'art. 126 LP ne s'étend pas à l'ensemble des créanciers.

Sa critique n'est pas fondée.

- 4.** Le plaignant fait grief à l'Office d'avoir violé l'art. 817 al. 2 CC en omettant de répartir le produit de la vente entre les différents créanciers gagistes.

4.1.1 Lorsque le produit ne suffit pas pour payer intégralement les créanciers, le préposé détermine le rang et le dividende afférent à chacun d'eux, en observant les dispositions de l'art. 219 al. 2 et 3 LP (art. 157 al. 3 LP). L'ordre des créances garanties par gage immobilier sont réglés par les dispositions sur le gage immobilier (art. 219 al. 3 LP).

4.1.2 Le prix de vente de l'immeuble est distribué entre les créanciers selon leur rang (art. 817 al. 2 CC). Les créanciers de même rang concourent au marc le franc (art. 817 al. 2 CC).

4.1.3 La propriété foncière a pour objet les immeubles. Sont notamment des immeubles les biens-fonds et les parts de copropriété d'un immeuble (art. 655 al. 1 et 2 ch. 1 et 4 CC).

Si des parts de copropriété sont grevées de droits de gage ou de charges foncières, les copropriétaires ne peuvent plus grever la chose elle-même de tels droits (art. 648 al. 3 CC).

Il convient de distinguer la mise en gage d'une part de copropriété de la mise en gage de la chose elle-même : comme les deux droits de gage portent sur le même bien faisant l'objet de la réalisation, le principe de la priorité selon l'ancienneté impose que le droit de gage le plus ancien prime sur le plus récent; toutefois, afin d'éviter des difficultés pratiques insurmontables lors de la réalisation du gage, l'art. 648 al. 3 CC prescrit, conformément à son sens et à son but, que le droit sur la chose doit impérativement primer sur les charges grevant les parts; les constitutions de gages sur le bien et sur les parts doivent donc toujours être effectuées de telle sorte que les gages sur les parts soient subordonnés (BRUNNER/WICHTERMANN, in BSK ZGB II, 2023, n. 31 ad art. 646 CC; ATF 126 III 462, 467 ; 113 II 157, 159 s. ; 95 I 568, 577 s.). L'art. 648 al. 3 CC prohibe positivement le grèvement de la chose dont les quotes-parts ont déjà été grevées de telle manière que le gage sur la chose a priorité sur celui des quotes-parts (Perruchoud, in CR CC II, 2016, n. 30 ad art. 64 CC).

4.1.4 Dans le cadre de ses dispositions spéciales traitant de la réalisation d'un immeuble en copropriété grevé de droits de gage portant sur l'immeuble entier, l'Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI) prévoit que lorsque la réalisation est ordonnée à la suite d'une poursuite en réalisation de gage immobilier requise par un créancier dont le gage porte sur l'immeuble entier, l'immeuble entier devra être vendu; seront aussi portées à l'état des charges, lors de l'épuration, les charges grevant les parts de copropriété isolément; le produit de la vente servira en premier lieu à couvrir les créances garanties par des droits de gage grevant l'immeuble entier (art. 106a al. 1 à 3 ORFI).

Lorsqu'une part de copropriété fait l'objet d'une réalisation forcée, la procédure obéit aux règles ordinaires, sous réserve de quelques particularités prévues aux art. 74 ss ORFI. Si l'immeuble de base est engagé (art. 648 al. 3 CC), le produit de la réalisation sera tout d'abord distribué aux créanciers ayant un droit de gage sur celui-ci ; un éventuel excédent reviendra aux copropriétaires proportionnellement à la valeur de leurs parts ou aux créanciers ayant un droit de gage sur celles-ci (art. 106a ORFI; DUBOIS, in CR CC II, 2016, n. 8 ad art. 817 CC).

4.2 En l'espèce, le plaignant se méprend lorsqu'il se plaint de n'avoir pas participé à la distribution du produit de vente alors qu'il disposait d'un gage en 1^{er} rang : dès lors que son gage grevait une part de copropriété et qu'un autre créancier gagiste disposait d'un gage grevant le bien-fonds, l'Office a, en conformité des dispositions légales régissant l'ordre des créanciers gagistes, procédé dans un premier temps à la répartition du prix de vente entre les créanciers disposant de gages sur le bien-fonds.

Le plaignant ne saurait en particulier être suivi lorsqu'il fait grief à l'Office d'avoir violé le principe de la hiérarchie des normes en procédant à la répartition du

produit de réalisation en application de l'art. 106a ORFI au détriment de l'art. 817 al. 2 CC, puisque la priorité du gage constitué sur le bien-fonds même sur le gage grevant la part de copropriété résulte de l'art. 648 al. 3 CC.

Ce grief est également infondé.

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 21 novembre 2025 par A_____ contre la décision de l'Office cantonal des poursuites du 4 novembre 2025 constatant l'insuffisance du produit de la vente aux enchères du 19 novembre 2024 pour couvrir la créance de A_____.

Au fond :

La rejette.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Monsieur Alexandre BÖHLER et M. Mathieu HOWALD 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.