REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4281/2022-CS **DCSO/250/23**

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 8 JUIN 2023

Plainte 17 LP (A/4281/2022-CS) formée en date du 16 décembre 2022 par **A_____**, élisant domicile en l'étude de Me Hervé CRAUSAZ, avocat.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du **8 juin 2023** à :

- **A_____**
  c/o Me CRAUSAZ Hervé
  Chabrier Avocats SA
  Rue du Rhône 40
  Case postale 1363
  1211 Genève 1.

- **B_____**
  p.a. C_____
  _____
  _____.

- **D_____**
  c/o Me DROZ Gaétan
  MBLD Associés
  Rue Joseph-Girard 20
  Case postale 1611
  1227 Carouge.

-

E_____
c/o Me FABJAN Andreas
Muller & Fabjan
Rue Ferdinand-Hodler 13
1207 Genève.

- **Office cantonal des poursuites**.

EN FAIT

A. **a.** Le 25 août 2021, B_____, créancière-gagiste, a requis la vente de la parcelle n° 1_____ de la Commune de F_____, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier, n° 2_____, dirigée contre A_____, en sa qualité de débiteur solidaire, avec D_____, de la créance en 4'650'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 1er avril 2020.

b. Le 12 octobre 2021, l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) a communiqué à A_____ la valeur d'estimation de l'immeuble, fixée à 6'930'000 fr.

c. Par courrier du 6 janvier 2022, ayant comme objet « *Dossier huissier n° 3*_____ », l'Office a fait interdiction à A_____ de notamment louer le bien immobilier sans l'accord de l'Office, les loyers et fermages devant dorénavant être encaissés par ce dernier.

d. Dans le cadre de la présente procédure, A_____ soutient avoir contacté l'Office le 10 janvier 2022 pour lui faire part de son projet de louer la villa sise sur la parcelle en question, avec un paiement immédiat de l'intégralité du loyer, afin de pouvoir solder plusieurs poursuites impliquant la réalisation de l'immeuble. A l'appui de ses dires, il produit un courriel d'un employé de l'Office lui mentionnant quelles poursuites devaient être réglées en priorité. Par ce courriel, l'Office avait ainsi avalisé son projet de location de l'immeuble.

e. A teneur d'un contrat de bail signé le 8 mars 2022, A_____ donnait en location la villa sise sur la parcelle n° 1_____ de la Commune de F_____ à G_____ et H_____ du 1er avril 2022 au 31 mars 2024 pour un loyer de 294'000 fr., charges incluses. Le montant de deux ans de loyer, soit 588'000 fr., devait être versé à A_____ avant l'entrée dans les locaux.

f. A_____ allègue avoir reçu l'intégralité des loyers à la conclusion du contrat de bail et s'être acquitté de la somme de 190'000 fr. en mains de l'Office. Cette somme aurait notamment servi à liquider la poursuite n° 3_____.

g. Le _____ 2022, l'Office a publié dans la Feuille d'avis officielle le placard de vente, fixant la visite de l'immeuble au 17 novembre 2022 et la date de sa vente aux enchères au 6 décembre 2022.

h. Le 3 novembre 2022, l'Office a déposé l'état des charges et les conditions relatifs à la vente. Ce document, qui a été communiqué à A_____ par pli recommandé du même jour reçu le lendemain, ne mentionne pas que l'immeuble serait occupé. Il fait état d'une estimation de la valeur de l'immeuble de 6'930'000 fr.

i. Par courrier du 10 novembre 2022, l'Office a informé A_____ qu'il venait d'apprendre de H_____ que ce dernier occupait la villa avec son épouse sur la

base d'un contrat de bail du 8 mars 2022. Dès lors que l'Office n'avait pas eu connaissance de la signature de cette convention, celle-ci était nulle et l'immeuble était actuellement occupé de manière illicite. Au demeurant, A_____ n'était pas autorisé à disposer seul de l'immeuble, D_____ en étant copropriétaire par moitié.

j.a Lors de la visite du bien immobilier du 17 novembre 2022, A_____ a distribué aux personnes présentes un exemplaire du contrat de bail du 8 mars 2022.

j.b L'Office a alors fourni sa propre analyse de la situation. Cette convention était selon lui nulle, puisqu'il ne l'avait pas autorisée, qu'elle était contraire à l'art. 96 al. 1 LP - interdiction de disposer d'un bien saisi – et qu'elle n'était pas signée par D_____.

k. Par courrier adressé à l'Office le 23 novembre 2022, A_____ a indiqué qu'il disposait de la jouissance exclusive de l'immeuble, selon jugement de mesures protectrices de l'union conjugale du 7 juin 2017, de sorte qu'il pouvait valablement signer seul le contrat de bail du 8 mars 2022. Par ailleurs, la conclusion d'un contrat de bail ne constituait pas un acte de disposition interdit par l'art. 96 al. 1 LP. Le courrier du 6 janvier 2022 concernait en outre la poursuite n° 3_____- laquelle avait été liquidée par paiement intégral - et non celle en réalisation de gage. C'était d'ailleurs en vue de désintéresser le créancier de cette poursuite, ainsi que d'autres poursuivants, qu'il avait été autorisé à louer le bien par l'employé de l'Office ayant établi le procès-verbal de saisie, ce dernier lui ayant indiqué quelles poursuites devaient être liquidées en priorité pour éviter la réalisation de l'immeuble. Il n'avait enfin jamais reçu d'avis de gérance légale concernant la poursuite en réalisation de gage.

l. Dans sa réponse du 28 novembre 2022, l'Office a contesté l'intégralité du courrier du 23 novembre 2022, précisant n'avoir jamais acquiescé à la conclusion du contrat de bail.

m.a Lors de la vente aux enchères du 6 décembre 2022, l'Office a présenté l'immeuble, avec ses charges et conditions de vente.

D'après A_____, l'Office aurait alors déclaré que des occupants y étaient installés, sans donner de plus amples précisions.

L'Office soutient en revanche avoir mentionné l'existence d'un contrat de bail avec les occupants actuels, qu'il considérait nul de plein droit, de sorte qu'il s'agissait d'une occupation illicite.

m.b L'Office a ensuite donné la parole au public pour poser toutes questions en lien avec l'immeuble. A_____ n'est alors pas intervenu.

m.c E_____, propriétaire de la parcelle adjacente à celle objet de la vente aux enchères, a acquis celle-ci au prix de 6'500'000 fr.

B. **a.** Par acte posté le 16 décembre 2022, A_____ a formé une plainte auprès de la Chambre de surveillance contre la vente aux enchères à laquelle l'Office avait procédé le 6 décembre 2022, concluant principalement à l'annulation, subsidiairement à la nullité, de la vente et de l'adjudication, et à la répétition de la vente aux enchères.

L'Office avait outrepassé ses pouvoirs en ajoutant à la description de l'immeuble des indications qui ne figuraient pas dans les conditions de vente communiquées aux parties. Les éléments nouveaux fournis lors de la vente avaient probablement découragé certains acheteurs, dans la mesure où ils avaient pu penser que les occupants de l'immeuble étaient des « squatteurs » à proprement parler, avec toutes les difficultés que cela aurait engendré de les faire expulser. En donnant aux potentiels acheteurs des indications inexactes ou du moins incomplètes, l'Office avait influencé le prix de l'adjudication et entravé le jeu de la libre concurrence, permettant ainsi une adjudication à moindre prix. La valeur du bien le jour-même de la vente aux enchères était au moins de 7'500'000 fr.

b. Par ordonnance du 21 décembre 2022, la Chambre de surveillance a rejeté la requête d'effet suspensif formée par A___, la plainte contre une adjudication immobilière ayant un effet suspensif automatique.

c. Dans son rapport du 23 janvier 2023, l'Office, qui conclut au rejet de la plainte, a soutenu que l'état des charges du 3 novembre 2022, établi avant que l'Office n'ait eu connaissance de la convention litigieuse, ne pouvait être modifié, dès lors qu'il était passé en force. Le poursuivi et les occupants des lieux avaient par ailleurs eu l'occasion de s'exprimer lors de la vente aux enchères pour donner leur propre analyse de la situation. Ils ne l'avaient toutefois pas fait. Enfin, l'expérience démontrait que l'adjudicataire d'une villa occupée illicitement avait beaucoup plus de facilité à la faire libérer de ses occupants qu'un même bien, objet d'un contrat de bail, entraînant de longues et coûteuses procédures. L'Office n'avait commis aucune irrégularité, ni compromis le résultat des enchères.

d. Par courrier du 27 décembre 2022, B_____ indique s'en remettre à la justice s'agissant du sort de la plainte du 16 décembre 2022.

e. Dans ses déterminations du 16 janvier 2023, D_____ conclut au rejet de la plainte. L'Office avait très clairement indiqué, lors de la vente, que l'immeuble était occupé par un couple qui avait signé un contrat de bail, qu'il considérait toutefois nul. Personne n'avait pu comprendre qu'il s'agissait d'un « squat » à proprement parler. Par ailleurs, l'Office n'était pas tenu d'indiquer l'existence du contrat de bail – à supposer qu'il fût valable – dans l'état des charges. Enfin, l'occupation de l'immeuble, qui était de nature à diminuer le prix de vente, ne pouvait être reprochée qu'au plaignant lui-même.

f. Dans ses déterminations du 5 avril 2023, E_____, qui sollicite également le rejet de la plainte, a exposé que les potentiels acheteurs avaient été informés de l'existence du contrat de bail. Elle-même connaissait les époux

G_____/H_____ qu'elle croisait régulièrement et elle n'avait jamais douté qu'il s'agissait de légitimes locataires. Elle avait estimé que le loyer et la durée de location convenus étaient très intéressants et n'étaient pas de nature à déprécier la valeur de la propriété. Par ailleurs, faute de s'être plaint en temps utiles d'une prétendue violation des règles de procédure relatives à la modification des conditions de vente, A_____ était déchu de son droit de porter plainte sur ce point.

g. Dans sa réplique du 27 avril 2023, A_____ se prévaut du décès, à I_____, le _____ 2023, d'une dénommée E_____, née en 1933, pour demander la production d'une pièce d'identité de E_____, adjudicataire de la parcelle litigieuse. Il soutient par ailleurs que les enchères ont été faussées, dans la mesure où E_____, voisine directe de la parcelle vendue, connaissait déjà la situation existante, soit notamment la conclusion du contrat de bail du 8 mars 2022, et qu'elle avait pu obtenir des conseils juridiques en amont de la vente. Elle n'avait d'ailleurs pas tardé à lui réclamer les montants des loyers versés par avance.

h. A teneur d'un extrait du Registre foncier produit par E_____ avec ses déterminations du 5 avril 2022, celle-ci est née en 1946.

i. Par plis du 1er mai 2023, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

j. Par courrier du 4 mai 2023, E_____ a produit, à toutes fins utiles, une copie de sa pièce d'identité. Ce courrier a été transmis aux autres parties en date du 5 mai 2023.

EN DROIT

1. **1.1.1** La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; art. 125 et 126 LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures de l'Office non attaquables par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP).

1.1.2 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 LP applicable par renvoi de l'art. 143a LP ; cf. égal. art. 66 al. 1 ORFI ; GILLIERON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, n°1348 ss). Le délai de plainte de 10 jours 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). Le droit de plainte s'éteint un an après la réalisation (art. 132a al. 3 LP).

1.1.3 Selon l'art. 134 al. 1 LP, les conditions de vente sont arrêtées par l'Office d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. Elles doivent être déposées au moins dix jours avant la vente dans les bureaux de l'Office, où chacun peut en prendre connaissance (art. 134 al. 2 LP).

Les conditions de vente, auxquelles est annexé l'état des charges (art. 138 al. 2 LP, art. 34 ORFI), doivent contenir un certain nombre d'indications, soit notamment la désignation de l'immeuble et de ses accessoires, ainsi que des indications concernant les délégations éventuelles des obligations personnelles du débiteur, telles que par exemple, dans le cas qui nous intéresse, un contrat de bail à loyer non annoté au Registre foncier (art. 135 al. 1 LP ; art. 45 al. 1 et 50 ORFI; art. 261, 261b et 290 let. a CO ; GILLIERON, op.cit, n°1314 ; PIOTET, in CR-LP, n° 14 ad art. 135 LP).

Selon l'art. 52 ORFI, elles ne peuvent être modifiées après coup qu'à la condition d'être à nouveau déposées, publiées et communiquées aux intéressées conformément à l'art. 139 LP.

1.1.4 Les conditions de vente peuvent être attaquées par la voie de la plainte au sens de l'art. 17 al. 1 LP au motif qu'elles n'ont pas été arrêtées ou publiées selon l'usage des lieux, qu'elles ne permettraient pas d'escompter le résultat le plus avantageux ou encore qu'elles violeraient une disposition explicite ou l'esprit de la loi (arrêt du Tribunal fédéral 5A_853/2014 du 23 mars 2015 consid. 6.1.1).

Le délai de plainte contre les conditions de vente court du jour de leur dépôt dans les bureaux de l'Office (arrêt du Tribunal fédéral 5A_853/2014 précité, consid. 6.1.1).

Les conditions de vente ne peuvent plus être attaquées après l'adjudication, lorsqu'elles n'ont pas fait l'objet d'une plainte dès leur dépôt ou qu'elles n'ont pas été contestées, par exemple par un enchérisseur, lors de leur lecture avant le commencement des enchères (ATF 128 III 339 consid. 5b, JdT 2002 III 81; ATF 123 III 406 consid. 3 ; ATF 120 III 25 consid. 2b p. 27; ATF 109 III 107 consid. 2, JdT 1986 II 25; GILLIERON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, n. 1319).

1.1.5 L'adjudication faite alors que la préparation de la vente aux enchères est entachée d'une irrégularité est nulle si celle-ci résulte de la violation d'une disposition édictée dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes qui ne sont pas parties à la procédure (cf. art. 22 al. 1er LP ; ATF 128 III 339 consid. 5b, JdT 2002 III 81).

1.2 En l'espèce, il n'y a pas lieu de donner suite aux conclusions du plaignant sollicitant la production d'une pièce d'identité de l'adjudicataire (qui l'a toutefois spontanément produite après que la cause a été gardée à juger) pour connaître la date de naissance de cette dernière. Celle-ci figure sur l'extrait du Registre foncier fourni par son conseil. L'adjudicataire est née en 1946. L'avis de décès dont se prévaut le plaignant ne concerne pas les parties à la présente procédure.

1.3 Le plaignant reproche à l'Office d'avoir fourni aux potentiels acheteurs, lors des enchères, des éléments qui ne figuraient pas sur les conditions de vente précédemment communiquées. S'il avait entendu donner de nouvelles indications lors de la vente, l'Office aurait dû au préalable communiquer le nouveau descriptif

de l'immeuble aux personnes concernées. Les nouveaux éléments fournis lors de la vente étaient en outre inexacts ou du moins incomplets s'agissant des obligations personnelles qui seraient passées au futur acquéreur avec la propriété du bien. L'Office n'aurait pas mentionné l'existence d'un contrat de bail qui aurait pu exclure l'hypothèse de l'occupation illicite par des « squatteurs » à proprement parler.

Il est vrai que les conditions de vente communiquées le 3 novembre 2022 ne font pas état d'une occupation – licite ou illicite - de la parcelle. L'absence d'une telle indication ne saurait toutefois entraîner la nullité de l'adjudication, dès lors que cette mention ne vise à protéger ni l'intérêt public ni celui de tiers. A supposer que le contrat de bail soit valable, les locataires seraient à cet égard protégés par l'art. 261 al. 1 CO, qui prévoit que les droits et obligations du contrat de bail passent à l'acquéreur avec la propriété de la chose (cf. ég. art. 50 ORFI).

Par ailleurs, le plaignant, qui est à l'origine du contrat de bail litigieux, ne pouvait ignorer, lorsque les conditions de vente ont été communiquées, que la parcelle était occupée. Il lui eût alors appartenu de demander le report de la vente aux enchères par une plainte, en indiquant le complément à apporter aux conditions de vente. Le plaignant n'a en revanche pas réagi, et ce même après que l'Office lui a clairement indiqué, par courrier du 10 novembre 2022, qu'il considérait cette convention comme étant nulle et qu'il a réitéré son point de vue lors de la visite du 17 novembre 2022. Le plaignant ne pouvait pas attendre passivement la réalisation de l'adjudication, sans faire valoir au préalable qu'un défaut entachait les préparatifs de la vente. Partant, il est déchu de son droit de porter plainte en raison d'une violation des règles de procédure relatives aux conditions de vente.

Au demeurant, le plaignant n'établit pas, ni ne rend vraisemblable que l'Office aurait donné des indications, lors de la vente aux enchères, qui n'auraient pas permis d'escompter le résultat le plus avantageux. Il apparaît douteux qu'un potentiel acheteur soit plus découragé par la présence d'occupants illicites, qui pourraient faire immédiatement l'objet d'une procédure d'expulsion, que par celle de locataires dûment autorisés à occuper les locaux pour une durée de plus d'une année, ce d'autant plus lorsque l'intégralité des loyers a déjà été réglé auprès d'une personne dont la solvabilité est incertaine. Enfin, il y a lieu de relever que le plaignant a créé lui-même une situation susceptible d'avoir une influence sur le prix d'adjudication de la parcelle, à savoir l'occupation - licite ou illicite - du bien.

1.4 Partant, la plainte est rejetée dans la mesure de sa recevabilité.

2. 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 :

Rejette, dans la mesure de sa recevabilité, la plainte formée le 16 décembre 2022 par A_____ contre la vente immobilière aux enchères du 6 décembre 2022, parcelle n° 1_____ de la Commune de F_____.

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Denis KELLER, 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.