



## POUVOIR JUDICIAIRE

A/4406/2017-CS

DCSO/256/18

## DECISION

## DE LA COUR DE JUSTICE

**Chambre de surveillance**  
des Offices des poursuites et faillites**DU JEUDI 3 MAI 2018**

Plainte 17 LP (A/4406/2017-CS) formée en date du 3 novembre 2017 par **A\_\_\_\_\_**,  
élisant domicile en l'étude de Me Grégoire REY, avocat.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par plis recommandés du greffier du **3 mai 2018**  
à :

- **A\_\_\_\_\_**  
c/o Me Grégoire REY, avocat  
CH Associés Avocats  
Quai du Seujet 12  
Case postale 105  
1211 Genève 13.
  - **B\_\_\_\_\_ SA, GENEVE**  
p.a C\_\_\_\_\_
  - **Office des poursuites.**
-

---

**EN FAIT**

**A. a.** Dans le cadre de la poursuite n° 04 xxxx42 R (intégrée à la série n° 04 xxxx42 P) dirigée par B\_\_\_\_\_ SA contre A\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a procédé le 24 octobre 2017 à la vente aux enchères forcées, en bloc, des certificats d'actions n° 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_ de la société B\_\_\_\_\_ SA, appartenant au poursuivi et estimés à 1'925'160 fr.

**b.** Les conditions de vente étaient les suivantes :

*"1. Les certificats d'actions seront adjugés après trois criées au plus offrant, à condition que l'offre soit supérieure à CHF 10'000.— correspondant partiellement aux frais, émoluments et débours évalués au jour de la vente; les offres conditionnelles ou sous réserves ou qui ne portent pas sur une somme déterminée ne seront pas prises en considération.*

*2. [...]*

*3. [...]*

*4. [...]*

*5. Pour pouvoir être prise en considération, chaque offre devra dépasser la précédente d'au moins CHF 5'000.--.*

*6. Le paiement devra être effectué au comptant et en espèces si le prix d'adjudication n'excède pas CHF 100'000.--. Au-dessus de CHF 100'000.--, le prix d'adjudication devra être payé au moyen d'un chèque émis en faveur de l'Office des poursuites de Genève par un établissement bancaire sur lui-même.*

*Dans l'hypothèse où les enchères dépassent le montant de CHF 100'000.—et moyennant le versement de CHF 50'000.— en espèces ou en un chèque émis en faveur de l'Office des poursuites de Genève par un établissement bancaire sur lui-même, un délai de 20 jours pourra être accordé pour le règlement du solde du prix d'adjudication par l'entremise d'un intermédiaire financier au sens de la loi fédérale du 10 octobre 1997 sur le blanchiment d'argent.*

*[...]*

*[...]*

*7. Si l'enchérisseur ne fournit pas immédiatement l'acompte précité, son offre sera considérée comme non avenue et les enchères seront continuées, l'offre immédiatement inférieure étant à nouveau crieée trois fois.*

*8. [...]"*

---

Ces conditions de vente avaient fait l'objet d'une plainte de la part du poursuivi, rejetée par décision de la Chambre de céans du 3 août 2017 (DCSO/5\_\_\_\_\_). Au moment de la vente aux enchères, un recours interjeté contre cette décision auprès du Tribunal fédéral était toujours pendant, mais la requête d'effet suspensif qu'il comportait avait été rejetée (ordonnance du 13 septembre 2017 dans la cause 6\_\_\_\_\_).

c. Seules deux personnes étaient présentes lors de la vente : le poursuivi et D\_\_\_\_\_, représentée par son conseil.

Après avoir rappelé que l'éventuelle admission par le Tribunal fédéral du recours pendant devant lui entraînerait l'annulation de la vente, l'agent de l'Office dirigeant les enchères a ouvert ces dernières. Une première offre, pour un montant de 15'000 fr., a été émise par D\_\_\_\_\_, sur laquelle A\_\_\_\_\_ a surenchéri. Les surenchères se sont alors succédées entre les deux seuls participants à la vente, dépassant 50'000 fr. et atteignant un montant de 100'000 fr., offert par A\_\_\_\_\_. A ce stade, et sans procéder préalablement à l'adjudication au poursuivi, après trois criées, des objets réalisés, l'agent de l'Office dirigeant les enchères a invité ce dernier à établir sa capacité de satisfaire aux conditions de vente par le versement immédiat de l'acompte prévu par leur chiffre 7. A\_\_\_\_\_ n'ayant pas été en mesure de répondre à cette invitation, la direction des enchères a décidé de ne pas tenir compte de sa dernière offre et de revenir à celle, à hauteur de 90'000 fr., sur laquelle il avait surenchéri. Après que cette dernière offre eut été créée trois fois, les certificats d'actions ont été adjugés pour ce montant à D\_\_\_\_\_. Celle-ci s'est acquittée sur le champ et en espèces de la totalité du prix d'adjudication.

d. Par arrêt daté du 11 janvier 2018 (6\_\_\_\_\_), le Tribunal fédéral a rejeté dans la mesure de sa recevabilité le recours interjeté par A\_\_\_\_\_ contre la décision de la Chambre de céans rejetant la plainte qu'il avait formée contre les conditions de vente.

**B.** a. Par acte adressé – sous forme électronique – le 3 novembre 2017 à la Chambre de surveillance, A\_\_\_\_\_ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre l'adjudication à D\_\_\_\_\_ des certificats d'action faisant l'objet de la vente aux enchères forcées du 24 octobre 2017, concluant à son annulation et, "*à titre superprovisionnel*", à ce qu'il soit fait interdiction à l'Office de se dessaisir des certificats d'actions jusqu'à droit jugé dans la procédure de plainte.

A l'appui de sa plainte, A\_\_\_\_\_ a invoqué une violation du principe de l'égalité consistant selon lui dans le fait que l'agent de l'Office dirigeant la vente lui avait demandé de justifier de sa capacité à fournir l'acompte prévu par le chiffre 6 paragraphe 2 des conditions de vente alors même que l'offre formulée n'était pas supérieure à 100'000 fr. et qu'il n'en avait pas fait de même avec D\_\_\_\_\_.

---

**b.** Par ordonnance du 15 novembre 2017, la Chambre de surveillance, faisant droit à la requête préalable du plaignant, a fait interdiction à l'Office de se dessaisir des certificats d'actions jusqu'à droit jugé dans la procédure de plainte.

**c.** Dans ses observations datées du 6 décembre 2017, l'Office a conclu au rejet de la plainte. Selon lui, il était justifié de la part de l'agent de l'Office dirigeant la vente de s'assurer, les enchères ayant atteint le montant de 100'000 fr. prévu par le chiffre 6 paragraphe 2 des conditions de vente, de la capacité de l'enchérisseur ayant émis la dernière offre à satisfaire auxdites conditions. Cette vérification avait du reste permis, dans le cas d'espèce, d'éviter de faire artificiellement monter les enchères. Enfin, le plaignant devait s'attendre à ce que sa capacité à satisfaire aux conditions de vente fasse l'objet d'une vérification. D\_\_\_\_\_ pour sa part s'était acquittée immédiatement et en espèces d'un montant de 90'000 fr.

**d.** Par détermination datée du 16 novembre 2017, B\_\_\_\_\_ SA a conclu à l'irrecevabilité de la plainte, subsidiairement à son rejet. Elle a notamment soutenu que la plainte déposée le 3 novembre 2017 – dernier jour du délai prévu par l'art. 17 al. 2 LP – ne comportait pas de signature électronique qualifiée basée sur un certificat qualifié émanant d'un fournisseur reconnu, au sens de l'art. 7 OCEI-PCPP.

**e.** La cause a été gardée à juger le 6 décembre 2017, ce dont les parties ont été informées par avis du même jour.

## **EN DROIT**

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 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures prises par l'office qui ne peuvent être attaquées par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP).

A qualité pour former une plainte toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou tout au moins touchée dans ses intérêts de fait, par une décision ou une mesure de l'office (ATF 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3). C'est en principe toujours le cas du débiteur poursuivi et du créancier poursuivant (ERARD, in CR LP, 2005, DALLEVES/FOËX/JEANDIN [éd.], n° 25 et 26 ad art. 17 LP; DIETH/WOHL, in KUKO SchKG, 2<sup>ème</sup> édition, 2014, HUNKELER [éd.], n° 11 et 12 ad art. 17 LP).

La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). Elle peut être adressée à l'autorité de surveillance sous forme électronique (art. 33a al. 1 LP), auquel cas le document contenant l'acte et les pièces annexées

---

doit être certifié par la signature électronique qualifiée de l'expéditeur (art. 33a al. 2 LP et 7 OCEI-PCPP; RUSSENBERGER/MINET, in KUKO SchKG, n° 8 ad art. 33a LP). La motivation peut être sommaire mais doit permettre à l'autorité de surveillance de comprendre les griefs soulevés par la partie plaignante ainsi que ce qu'elle demande (ERARD, op. cit., n° 32 et 33 ad art. 17 LP).

**1.2** L'adjudication dans le cadre d'enchères forcée peut être contestée par la voie de la plainte (art. 132a al. 1 LP). Le délai de plainte court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué et pouvait connaître le motif de la contestation (art. 132a al. 2 LP).

Le vice invoqué par le plaignant peut concerner aussi bien les actes préparatoires que le déroulement même de la vente (GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, N 55 ad art, 126; BETTSCHART, in CR LP, n° 14 ad art. 126 LP).

**1.3** La plainte a en l'espèce été déposée sous forme électronique dans les dix jours de la vente contestée par le débiteur poursuivi, lequel a lui-même pris part aux enchères. Elle respecte la forme écrite et comporte des conclusions. Le document la contenant, adressé sous forme électronique à la Chambre de surveillance, était certifié par la signature électronique qualifiée du conseil du plaignant, ce qui a été vérifié au moyen de l'application *validator* mise à disposition par le Conseil fédéral (<https://www.e-service.admin.ch/validator/upload>).

Elle est donc recevable.

- 2. 2.1** La vente aux enchères se déroule sous la responsabilité de l'Office, par le préposé, un substitut ou un employé duquel elle est en principe dirigée. Il appartient au directeur des enchères de s'assurer du bon déroulement de celles-ci et d'en tenir un procès-verbal (BETTSCHART, op. cit., n° 10 ad art. 126 LP). Il lui incombe en particulier de vérifier la recevabilité des offres faites par les participants aux enchères (GILLIERON, op. cit., n° 43 et 55 ad art. 126 LP).

Lorsque l'offre – recevable – la plus élevée a été créée trois fois sans qu'aucun participant aux enchères ne fasse une offre plus élevée, l'objet à réaliser est attribué au plus offrant (art. 126 al. 1 LP). S'il apparaît toutefois que l'adjudicataire n'est pas en mesure de s'acquitter du paiement comptant prévu par les conditions de vente, l'adjudication tombe et les enchères doivent être continuées : l'offre – recevable – immédiatement inférieure est alors créée trois fois et le bien mis en vente adjugé à l'auteur de cette offre s'il n'est pas fait une offre supérieure (GILLIERON, op. cit., n° 47 ad art. 126 LP).

Sont irrecevables, et ne peuvent donc être créées ni donner lieu à adjudication, les offres formulées sous réserves ou conditions, ainsi que celles formulées par un représentant ne pouvant justifier de ses pouvoirs ou refusant de nommer le

représenté. Il en va de même des offres constitutives de manœuvres contraires aux mœurs, de telles manœuvres pouvant conduire à l'annulation de la vente (art. 231 al. 1 LP; GILLIERON, op. cit., n° 16 ad art. 126 LP). Sont en particulier, dans la règle, contraires aux mœurs le *pactum de non licitando*, par lequel un ou plusieurs enchérisseurs s'engagent à ne pas enchérir au-delà d'un montant déterminé, de même que le *pactum de licitando*, par lequel des offres simulées sont suscitées afin d'entraîner des surenchères et de faire ainsi monter le prix de l'objet vendu (GILLIERON, op. cit., n° 16 ad art. 126 LP). Les participants à une vente aux enchères doivent être protégés contre les comportements trompeurs, déloyaux ou contraires à la bonne foi susceptibles de fausser le libre jeu de l'offre et de la demande. De manière générale, le fait que, sans que cela ne soit connu des autres participants aux enchères, un enchérisseur formule des offres alors qu'il sait que, contrairement aux autres participants, il n'y sera pas tenu en cas d'adjudication, crée entre les différents participants une inégalité incompatible avec l'essence d'une vente aux enchères (ATF 109 II 123 consid. 2b).

**2.2** Dans le cas d'espèce, il est établi – et non contesté – que le plaignant ne disposait pas lors de sa participation aux enchères litigieuses d'un montant de 50'000 fr., que ce soit sous la forme d'espèces ou d'un chèque bancaire. Il ne satisfaisait donc pas, pour toute offre égale ou supérieure à ce montant, aux conditions de vente. Celles-ci prévoyaient en effet une obligation de paiement immédiat de la totalité du prix d'adjudication si celui-ci n'excédait pas 100'000 fr., le paiement d'un acompte (de 50'000 fr.) n'étant admissible qu'à partir d'un prix d'adjudication excédant 100'000 fr.

Ce nonobstant, le plaignant a participé aux enchères en formulant successivement des offres s'élevant à 55'000 fr., 65'000 fr., 80'000 fr. et 100'000 fr. Il ne pouvait cependant ignorer que, si les certificats d'actions mis en vente lui avaient été adjugés à hauteur de l'une de ces offres, il n'aurait pas été en mesure de s'acquitter immédiatement du prix (ou éventuellement de l'acompte de 50'000 fr. pour la dernière offre), avec pour conséquence que l'adjudication serait tombée et que les enchères se seraient poursuivies avec la criée de la dernière offre formulée (respectivement de 50'000 fr., 60'000 fr., 70'000 fr. et 90'000 fr.). En d'autres termes, il a enchéri en sachant qu'il ne serait pas tenu par ses offres, faute d'être en mesure de satisfaire aux conditions de vente. Il existait ainsi une inégalité entre sa situation et celle de l'unique autre participante aux enchères, laquelle était tenue par ses offres dès lors qu'elle disposait des fonds nécessaires au paiement immédiat du prix ou de l'acompte. Cette inégalité n'était, à tout le moins au début des enchères, connue ni de l'Office ni de l'autre enchérisseuse, et était donc de nature à fausser le libre jeu de l'offre et de la demande.

Le comportement du plaignant, visant à tirer profit de cette inégalité occulte pour susciter des surenchères et ainsi faire monter le prix d'adjudication à un niveau plus élevé qu'il ne l'aurait été si seules des offres liant effectivement les

enchérisseurs étaient prises en considération, était susceptible de constituer une manœuvre contraire aux mœurs au sens de l'art. 230 al. 1 CO, et donc une cause d'annulation de la vente. En sa qualité de directeur des enchères, il revenait à l'agent de l'Office conduisant la vente de veiller à écarter ce risque en refusant de prendre en considération des offres ne visant nullement à l'adjudication des biens mis en vente mais uniquement à susciter des surenchères. C'est à cette fin qu'il a demandé au plaignant de justifier de sa capacité à verser immédiatement le prix de vente ou l'acompte dû, conformément aux conditions de vente. Proportionnelle et adéquate (ATF 93 III 39 consid. 5b), cette mesure, qui l'a conduit à tenir pour irrecevable la dernière offre formulée par le plaignant, ne viole aucunement le principe de l'égalité. C'est en effet en se fondant sur les éléments concrets dont il disposait, et notamment sur la qualité de poursuivi du plaignant, peu compatible avec la possibilité de disposer de montants relativement importants, que l'Office a conçu des doutes sur sa capacité à satisfaire aux conditions de vente en cas d'adjudication, et donc sur la compatibilité de son offre avec les bonnes mœurs, et l'a dès lors invité à rendre vraisemblable cette capacité (ATF 93 III 39 consid. 5b). Aucun élément concret ne permettait d'avoir des doutes similaires concernant l'autre enchérisseuse, laquelle aurait au demeurant été en mesure d'établir sa capacité à satisfaire aux conditions de vente si cela lui avait été demandé.

Mal fondée, la plainte doit ainsi être rejetée.

**3.** 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 3 novembre 2017 par A\_\_\_\_\_ contre l'adjudication aux enchères forcées intervenue le 24 octobre 2017 dans la série n° 04 xxxx42 P.

**Au fond :**

La rejette.

**Siégeant :**

Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Marilyn NAHMANI et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseur(e)s; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

Le président :

Patrick CHENAUX

La greffière :

Véronique 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.*