



## POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/113/07

### DÉCISION

#### DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION

DU MERCREDI 7 MARS 2007

Cause A/4791/2006, plainte 17 LP formée le 21 décembre 2007 par **Mme H\_\_\_\_\_**,  
élisant domicile en l'étude de Me Caroline FERRERO MENUT, avocate, à Genève.

Décision communiquée à :

- **Mme H\_\_\_\_\_**  
domicile élu : Etude de Me Caroline FERRERO MENUT, avocate  
5, rue des Granges  
1204 Genève
- **Banque A\_\_\_\_\_ Ltd, en liquidation**  
domicile élu : Etude de Me Bernard ZIEGLER, avocat  
14, Cours des Bastions  
Case postale 401  
1211 Genève 12
- **Office des poursuites**

---

Le recours en matière civile est ouvert contre les décisions prises par la Commission de surveillance de l'Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 56R al. 3 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). 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).

---

## EN FAIT

- A. M. H\_\_\_\_\_ et Mme H\_\_\_\_\_ sont copropriétaires de la parcelle n° xxxx, plan 45, de la commune de Genève.

Dans le cadre d'une poursuite n° 00 xxxx70 T dirigée par Banque A\_\_\_\_\_ Ltd, en liquidation contre M. H\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a saisi la part de copropriété du précité.

Suite à la réquisition de vente formée par Banque A\_\_\_\_\_ Ltd, en liquidation, le 16 juin 2004, l'Office a publié, dans la FAO du 8 juin 2005, l'avis de sommation prescrit à l'art. 73a ORFI.

Par pli du 6 octobre 2005, l'Office a communiqué à Banque A\_\_\_\_\_ Ltd, en liquidation l'état de charges concernant la parcelle n° xxxx. Il a estimé la valeur de la part de copropriété pour une moitié de M. H\_\_\_\_\_ à 355'000 fr.

Cet état de charges mentionnait deux cédules hypothécaires au porteur, en premier rang, inscrites au Registre foncier le 31 mai 1988 sous Pj AXXXX, pour une valeur chacune de 1'546'027 fr. Le premier créancier était N\_\_\_\_\_ Inc (ch. 1), le second La société U\_\_\_\_\_ (ch. 1bis). Banque A\_\_\_\_\_ Ltd, en liquidation, figurait comme seule créancière saisissante, le montant de sa créance représentant, en capital, intérêts et frais au 6 octobre 2005, à 120'768'472 fr. 05.

- B. Par courrier du 11 octobre 2005 à l'Office, Banque A\_\_\_\_\_ Ltd, en liquidation, a contesté le montant total des créances garanties par gages, au motif que celles-ci représentaient une seule et même créance qui ne saurait donc être comptabilisée à double.

Le 14 octobre 2005, La société U\_\_\_\_\_ a contesté l'état de charges, soit la créance produite par N\_\_\_\_\_ Inc.

Par pli recommandé du 4 novembre 2005, l'Office a fixé à N\_\_\_\_\_ Inc. un délai de vingt jours pour ouvrir, devant le juge compétent, action en constatation de son droit.

Le 28 novembre 2005, N\_\_\_\_\_ Inc. a formé, devant le Tribunal de première instance, une action en constatation de son droit dirigée contre Banque A\_\_\_\_\_ Ltd, en liquidation, et La société U\_\_\_\_\_.

Le 13 décembre 2005, La société U\_\_\_\_\_ a retiré sa production.

Par jugement du 31 janvier 2006 (cause C/27135/2005 ; JTPI/1533/2006) le Tribunal de première instance a déclaré irrecevable la demande formée le

28 novembre 2005 par N\_\_\_\_\_ Inc., en raison du non paiement de l'émolument de mise au rôle dans le délai imparti.

- C. Le 11 décembre 2006, l'Office a communiqué à M. H\_\_\_\_\_, avec copie à Banque A\_\_\_\_\_ Ltd, en liquidation une décision datée du 8 décembre 2005 a teneur de laquelle il constate notamment que les prétentions de N\_\_\_\_\_ Inc. ne sont pas dues et que la production de La société U\_\_\_\_\_ a été retirée de sorte que les créances figurant au ch. 1 et 1bis de la page 4 de l'état des charges du 6 octobre 2005 sont radiées et que la créance garantie par la cédule hypothécaire (Pj AXXXX) est éteinte, et ordonne que dite cédule lui soit remise précisant qu'elle sera radiée du Registre foncier conformément à l'art. 68 al. 1 ORFI une fois l'adjudicataire inscrit.
- D. Par acte déposé auprès du greffe de la Commission de céans le 21 décembre 2006, Mme H\_\_\_\_\_ a formé plainte contre la décision de l'Office du 8 décembre 2006 que son époux, M. H\_\_\_\_\_, lui a remise le 12 décembre 2006, date de sa réception. Elle conclut, avec suite dépens, à son annulation en tant qu'elle vise à la radiation de la cédule hypothécaire du Registre foncier. Elle invoque une violation de l'art. 873 CC et l'inapplicabilité de l'art. 68 al. 1 ORFI.

Dans son rapport du 12 janvier 2006, l'Office explique qu'il devra procéder à la radiation de la cédule hypothécaire au cas où un adjudicataire inconnu achetait la part de copropriété de M. H\_\_\_\_\_. En revanche, si le précité soldait toutes ses poursuites, la vente serait annulée et le titre rendu aux copropriétaires pour autant qu'ils donnent leur consentement. Par ailleurs, si Mme H\_\_\_\_\_ achetait la part de son époux, la cédule hypothécaire lui serait remise puisqu'elle deviendrait ainsi l'unique propriétaire de la parcelle. L'Office conclut à la confirmation de sa décision.

Invitée à présenter ses observations, Banque A\_\_\_\_\_ Ltd, en liquidation a conclu, avec suite dépens, au rejet de la plainte. En substance, elle expose que l'art. 873 CC n'est pas applicable à la situation d'espèce, ses conditions n'étant pas réalisées et la LP prévoyant spécifiquement une procédure d'épuration des charges dont les droits de gage font partie, et que la décision de l'Office, qui a appliqué l'art. 68 ORFI, est conforme à la loi.

Le 6 février 2007, Mme H\_\_\_\_\_ a écrit à la Commission de céans. Elle relève que l'Office, à teneur de son rapport, reconnaît qu'au cas où elle se porterait acquéreur de la part de copropriété la cédule hypothécaire pourrait lui être remise. Par ailleurs, elle ajoute que si cette part était acquise par un tiers, celui-ci pourrait avoir tout intérêt à trouver un arrangement amiable avec elle pour conserver la cédule et éviter ainsi les frais de la création d'un nouveau titre. Mme H\_\_\_\_\_ propose en conséquence que la décision de l'Office portant sur la radiation de la cédule hypothécaire et qui fait l'objet de sa plainte soit modifiée en ce sens que la cédule hypothécaire sera radiée du Registre foncier une fois l'adjudicataire inscrit,

*sauf accord contraire des deux copropriétaires ou adjudication de la part mise aux enchères à Mme H \_\_\_\_\_, propriétaire de l'autre moitié de la parcelle.*

Banque A \_\_\_\_\_ Ltd, en liquidation et l'Office ont été interpellé par la Commission de céans. La première a indiqué qu'elle s'en rapportait à justice sur la conclusion nouvelle prise par Mme H \_\_\_\_\_. L'Office a répondu que cette modification lui convenait et qu'il rendrait une nouvelle décision en ce sens dès que la plainte formée par N \_\_\_\_\_ Inc. aura été tranchée.

Cette plainte, enregistrée sous A/4792/2006, fait l'objet d'une décision rendue ce jour par la Commission de céans (DCSO/112/2007).

### **EN DROIT**

- 1.a. La Commission de céans est compétente pour statuer en instance unique sur les plaintes en matière d'exécution forcée lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait (art. 56R al. 3 LOJ ; art. 10 al. 1 LaLP ; art. 17 al. 1 LP).
- 1.b. La plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).
- 1.c. En l'espèce, la plainte, qui respecte les exigences de formes prescrites à l'art. 13 al. 1 LaLP, a été formée le 21 décembre 2006 contre une décision de l'Office notifiée à la plaignante le 12 décembre 2006.

Elle sera donc déclarée recevable.

2. L'objet de la présente plainte est la décision de l'Office du 8 décembre 2005 en tant qu'elle prescrit que la cédule hypothécaire inscrite au Registre foncier le 31 mai 1988 sous Pj AXXXX grevant en 1<sup>er</sup> rang la parcelle xxxx, commune de Genève, section Petit-Saconnex, sera radiée du Registre foncier une fois l'adjudicataire inscrit audit Registre.

Dans le cadre de l'instruction de cette plainte, la plaignante, au vu de la teneur du rapport de l'Office, a proposé que la cédule hypothécaire soit radiée du Registre foncier conformément à l'art. 68 al. 1 ORFI, une fois l'adjudicataire inscrit au Registre foncier *sauf accord contraire des deux copropriétaires ou adjudication de la part mise aux enchères à Mme H \_\_\_\_\_, propriétaire de l'autre moitié de la parcelle.*

Interpellé par la Commission de céans, l'Office a déclaré être d'accord avec cette modification et la partie intimée s'en est rapportée à justice.

La Commission de céans admettra en conséquence la plainte, qui n'est pas devenue sans objet l'Office n'ayant pas fait usage de la faculté que lui réserve l'art. 17 al. 4 LP, et dira que la décision de l'Office est modifiée dans le sens précité.

Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu de se prononcer sur la violation de l'art. 873 CC et l'inapplicabilité de l'art. 68 al. 1 ORFI alléguées dans la plainte.

3. Conformément aux art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP, il n'y a pas lieu de percevoir d'émolument de justice, ni d'allouer des dépens.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
LA COMMISSION DE SURVEILLANCE  
SIÉGEANT EN SECTION :**

**A la forme :**

Déclare recevable la plainte formée le 21 décembre 2006 par **Mme H\_\_\_\_\_** contre la décision de l'Office des poursuites du 8 décembre 2006, rendue dans le cadre de la poursuite n° 00 xxxx70 T, en tant qu'elle prescrit que la cédule hypothécaire inscrite au Registre foncier le 31 mai 1988 sous Pj AXXXX grevant en 1<sup>er</sup> rang la parcelle xxxx, commune de Genève, section Petit-Saconnex, sera radiée du Registre foncier une fois l'adjudicataire inscrit audit Registre.

**Au fond :**

1. L'admet.
2. Dit que la susdite décision est modifiée de la manière suivante : "La cédule hypothécaire sera radiée du Registre foncier conformément à l'art. 68 al. 1 ORFI une fois l'adjudicataire inscrit au Registre foncier, sauf accord contraire des deux copropriétaires ou adjudication de la part mise aux enchères à Mme H\_\_\_\_\_, propriétaire de l'autre moitié de cette parcelle".
3. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :** Mme Ariane WEYENETH, présidente ; M. Didier BROSSET, juge assesseur et Mme Valérie CARERA, juge assesseure suppléante.

Au nom de la Commission de surveillance :

Filippina MORABITO  
Greffière :

Ariane WEYENETH  
Présidente :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par lettre signature aux autres parties par la greffière le