



## POUVOIR JUDICIAIRE

A/633/2019-CS

DCSO/260/19

## DECISION

## DE LA COUR DE JUSTICE

**Chambre de surveillance**  
des Offices des poursuites et faillites**DU JEUDI 13 JUIN 2019**

Plainte 17 LP (A/633/2019-CS) formée en date du 18 février 2019 par A\_\_\_\_\_, élisant domicile en l'Etude de Me Yves PIANTINO, avocat.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par plis recommandés du greffier du **13 juin 2019**  
à :

- **A\_\_\_\_\_**  
c/o Me PIANTINO Yves  
Route de Vernier 94  
1219 Châtelaine.
  - **B\_\_\_\_\_ SA**  
c/o Me PETROZ Pascal  
Rue de la Coulouvrenière 29  
Case postale 5710  
1211 Genève 11.
  - **C\_\_\_\_\_ SA**  
\_\_\_\_\_  
Case postale \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (VD).
  - **ETAT DE GENEVE, ADMINISTRATION  
FISCALE CANTONALE**  
Service du contentieux  
Rue du Stand 26
-

Case postale 3937  
1211 Genève 3.

- **HOIRIE DE FEU M. D** \_\_\_\_\_  
c/o Me ZWAHLEN Guy  
Rue Monnier 1  
Case postale 205  
1211 Genève 12.
  
- **Office cantonal des poursuites.**

---

**EN FAIT**

- A. a.** Dans le cadre de quatre poursuites en réalisation de gage immobilier nos 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_ introduites contre l'Hoirie de feu M. D\_\_\_\_\_, composée de E\_\_\_\_\_, F\_\_\_\_\_, G\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_ (ci-après "l'hoirie"), B\_\_\_\_\_ SA, créancier-gagiste de deuxième rang, a requis au mois de septembre 2016 la vente de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ sise à \_\_\_\_\_ (GE), propriété de l'hoirie.
- b.** La vente aux enchères a été fixée par l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) au 22 octobre 2018.

Selon l'avis publié dans la feuille d'avis officielle du \_\_\_\_\_ 2018, toute personne intéressée avait la possibilité de consulter, à compter du 18 septembre 2018, auprès de l'Office, les conditions de vente et l'état des charges. Une visite de la propriété était organisée le 27 septembre 2018.

L'avis de vente précisait que la parcelle mesurait 1'357 m2 et était sise en zone agricole. Des immeubles à destination agricole y étaient érigés. Elle était estimée à 450'000 fr.

- c.** Selon l'état des charges établi le 18 septembre 2018, les deux principaux créanciers-gagistes étaient le C\_\_\_\_\_ SA (1<sup>er</sup> rang) à hauteur de 539'080 fr. et B\_\_\_\_\_ SA (2<sup>ème</sup> rang) à hauteur de 469'263 fr.

Les conditions de vente stipulaient, notamment, que la propriété serait vendue avec toutes les charges qui la grevaient et adjugée après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit égale ou supérieure à 540'688 fr. 10.

Le paiement total devait être effectué avant l'adjudication (ch. 10 des conditions de vente). Toutefois, celle-ci pouvait être prononcée moyennant le versement préalable de 112'500 fr. en espèces ou par chèque bancaire, étant précisé que seul un montant de 100'000 fr. pouvait être payé en espèces. Un délai de deux mois, échéant le 23 décembre 2018, était accordé pour le règlement du solde du prix d'adjudication. L'Office se réservait le droit d'exiger des sûretés en garantie du paiement de la somme pour laquelle un terme était accordé.

A défaut de paiement dans le délai et à moins que tous les intéressés ne consentent à ce qu'il soit prolongé, l'adjudication serait aussitôt révoquée et de nouvelles enchères seraient ordonnées. Dans ce cas, l'adjudicataire précédent et ses cautions seraient tenus de la moins-value sur le prix de la première vente ainsi que de tout autre dommage.

- d.** En raison de l'existence d'un bail à ferme de longue durée, l'Office a décidé, à la demande des créanciers-gagistes, que l'immeuble serait mis aux enchères avec la charge puis sans la charge (double mise à prix). La plainte de l'hoirie auprès de la Chambre de surveillance contre cette décision, enregistrée sous A/6\_\_\_\_\_/2018,

n'a pas été assortie de l'effet suspensif. Elle a été déclarée sans objet par décision DCSO/149/2019 du 21 mars 2019.

**e.** Le 22 octobre 2018, lors des enchères, la représentante de l'Office a rappelé les éléments essentiels de l'état des charges et des conditions de vente et mentionné que les créanciers-gagistes avaient demandé la double mise à prix.

L'immeuble a été adjugé sans la charge à A\_\_\_\_\_, qui a offert 540'688 fr. 10.

A\_\_\_\_\_ a versé immédiatement 100'000 fr. en espèces et s'est engagé à payer le solde de l'acompte, en 12'500 fr., le lendemain. Il a remis à l'Office 10'000 fr. supplémentaires qu'il avait sur lui, lesquels ont été comptabilisés comme étant des sûretés.

Le 23 octobre 2018, A\_\_\_\_\_ a versé les 12'500 fr. supplémentaires. L'Office lui a ensuite remboursé les 10'000 fr. de sûretés.

**f.** Par e-mail du 30 octobre 2018, l'Office a rappelé à A\_\_\_\_\_, à sa demande, l'échéance du 22 décembre 2018 et les conséquences de la demeure de l'adjudicataire.

Le lendemain, A\_\_\_\_\_ a signalé à l'Office que les banques I\_\_\_\_\_ et J\_\_\_\_\_ avaient refusé de financer l'opération. Il ne pouvait donc pas s'acquitter du solde à payer au 22 décembre 2018 et sollicitait l'annulation de la vente.

L'Office lui a répondu qu'il était dans son intérêt de trouver un prêteur, vu les conséquences financières auxquelles il pouvait s'exposer en cas de demeure.

**g.** A\_\_\_\_\_ n'a pas versé le solde du montant de l'adjudication dans le délai fixé.

Le 3 janvier 2019, l'Office a révoqué la vente du 22 octobre 2018. Il en a fait mention dans le procès-verbal de vente et en a informé par écrit A\_\_\_\_\_.

Le même jour, l'Office a publié une annonce fixant la date de la nouvelle vente aux enchères au 28 janvier 2019, à l'issue de laquelle, personne n'ayant présenté d'offre, l'Office a prononcé un non-lieu de vente.

**B. a.** Par écriture du 18 février 2019 adressée à la Chambre de surveillance, complétée le 18 mars 2019 par l'entremise de son conseil, A\_\_\_\_\_ a formé plainte contre la vente du 22 octobre 2018, "*au vu de non-respect des conditions de vente*". Il a conclu à son annulation et à la restitution de la somme de 112'500 fr. qu'il avait versée.

C'était à tort que l'Office avait accepté, lors des premières enchères, un montant total de 110'000 fr. en espèces, alors qu'il n'y était pas autorisé. Il importait peu que l'Office ait comptabilisé 100'000 fr. à titre d'acompte et 10'000 fr. au titre de sûretés. En effet, en agissant ainsi, il avait voulu contourner la limite de 100'000 fr. de l'art. 136 al. 2 LP. D'ailleurs, les conditions de vente ne permettaient pas d'accepter des sûretés en espèces. Enfin, l'adjudication de l'immeuble avait eu lieu avant le paiement de l'acompte et des sûretés, de sorte qu'elle n'avait pas été prononcée valablement.

A titre préalable, il a conclu à l'octroi de l'effet suspensif.

**b.** Aux termes de sa détermination sur effet suspensif du 22 février 2019, l'Office s'en est rapporté à justice. Il n'était pas certain que le fait d'adjuger le bien à un enchérisseur qui ne disposait pas du montant total de l'acompte prévu par les conditions de vente soit un motif de nullité. Le fait d'accepter un montant supérieur à 100'000 fr. en espèces pouvait constituer une violation de l'art. 136 al. 2 LP.

**c.** Par ordonnance du 4 mars 2019, l'effet suspensif a été accordé à la plainte.

**d.** Dans ses déterminations des 6 et 22 mars 2019, C\_\_\_\_\_ SA a relevé que le plaignant avait accepté les modalités de paiement établies par l'Office lors de la vente du 22 octobre 2018, lesquelles auraient dû lui permettre de régler le solde du prix d'adjudication. Conclure à la nullité de la vente, voire à son annulation, trois mois après celle-ci, afin d'éviter les conséquences financières du fol enchérisseur, constituait un comportement contraire à la bonne foi.

**e.** L'Office a conclu à l'irrecevabilité de la plainte, pour cause de tardiveté. La vente n'était au demeurant pas nulle.

Le 22 octobre 2018, A\_\_\_\_\_, qui avait été le seul enchérisseur, s'était aperçu au moment de l'adjudication qu'il lui manquait 2'500 fr. (sur les 112'500 fr requis au titre d'acompte). Il n'avait par ailleurs que des espèces sur lui. L'Office avait établi une quittance de 100'000 fr., correspondant au montant maximal qui pouvait être encaissé au comptant, et un reçu, rédigé sur place, pour les 10'000 fr. supplémentaires qui avaient été placés dans le coffre dans l'attente du versement du solde de l'acompte, en 12'500 fr, prévu pour le lendemain. A la sortie de l'audience d'enchères, la représentante de l'Office avait demandé à A\_\_\_\_\_ s'il avait pris des renseignements sur le bien immobilier adjugé. L'intéressé avait répondu que "sa banque le suivait".

Au cours des semaines qui avaient suivi l'adjudication, A\_\_\_\_\_ avait fait savoir à l'Office que K\_\_\_\_\_ s'était rétractée et que les autres établissements bancaires approchés n'avaient pas voulu financer cette acquisition. Les conséquences de la demeure de l'adjudicataire lui avaient alors été rappelées.

Pour l'Office, le fait que le plaignant avait payé le solde de l'acompte le lendemain de la vente n'était pas un motif de nullité de celle-ci.

**f.** Par courrier du 8 avril 2019, le conseil de l'hoirie a fait savoir que ses clients ne pouvaient que souscrire à toute procédure visant à l'annulation de la vente.

**g.** Les écritures de l'Office, du C\_\_\_\_\_ SA et de l'hoirie ont été communiquées à A\_\_\_\_\_ le 11 avril 2019. Sur ce, la cause a été gardée à juger.

## **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).

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).

La qualité pour porter plainte selon l'art. 17 LP – condition de recevabilité devant être examinée d'office (GILLIERON, Commentaire LP, n. 140 ad art. 17 LP) – est reconnue à toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou à tout le moins atteinte dans ses intérêts de fait, par une mesure ou une omission d'un organe de la poursuite (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3, JT 2004 II 96; 120 III 42 consid. 3).

**1.1.2** Le délai de plainte 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).

**1.2** En l'espèce, en tant qu'adjudicataire, le plaignant a qualité pour former plainte contre les conditions de vente et le déroulement des enchères du 22 octobre 2018.

Toutefois, la plainte a été formée le 18 février 2019, soit plusieurs mois après le dépôt des conditions de vente, le 18 septembre 2018, et la tenue des enchères, le 22 octobre 2018, de sorte qu'elle apparait irrecevable en tant qu'elle est dirigée contre les opérations y relatives.

Elle n'a pas non plus été déposée dans les dix jours dès la révocation de la vente, le 3 janvier 2019, ou de la tenue des nouvelles enchères le 28 janvier 2019.

La plainte est ainsi tardive, sous réserve d'une éventuelle nullité des mesures prises par l'Office dans le cadre de la réalisation de l'immeuble.

- 2. 2.1** L'autorité de surveillance doit constater, indépendamment de toute plainte et en tout temps (ATF 136 III 572 consid. 4), la nullité des mesures de l'Office contraires à des dispositions édictées dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes qui ne sont pas parties à la procédure de poursuite (art. 22 al. 1 LP).

Dans un arrêt ayant trait à la question du paiement du prix de l'adjudication lors d'une vente aux enchères d'un immeuble, le Tribunal fédéral a jugé que tant pour les art. 143 LP et 63 ORFI (conséquences de la demeure de l'adjudicataire) que pour les art. 136 LP et 45 ORFI (mode de paiement de l'adjudication), il n'existait ni d'intérêt public ni besoin de protéger des tiers, ces dispositions visant la simplification de la liquidation et un rapide désintéressement du créancier et existant donc essentiellement dans l'intérêt de ce dernier (arrêt du Tribunal fédéral 7B\_139/2002 du 25 septembre 2002, *in* SJ 2003 I 42 ss).

---

**2.2.1** En l'espèce, le plaignant reproche à l'Office d'avoir violé l'art. 136 al. 2 LP en encaissant 110'000 fr. en espèces le 22 octobre 2018.

Or, à supposer que l'Office ait effectivement violé cette disposition, il ne s'agit pas d'un vice susceptible de rendre nulle la vente au sens de l'art. 22 LP.

**2.2.2** A titre superfétatoire, il sera observé que l'Office a formellement encaissé 100'000 fr. le 22 octobre 2018 et accordé au plaignant la possibilité de verser le solde de l'acompte, en 12'500 fr., dans les 24 heures, ce qu'il a fait.

Ce procédé ne contrevient pas à l'art. 136 al. 2 LP. Certes, les conditions de vente stipulaient que l'acompte devait être versé avant les enchères. En accordant au plaignant un très bref délai pour compléter l'acompte, dont l'essentiel avait été versé lors de la vente, l'Office a fait usage de la marge d'appréciation qui lui est conférée pour s'adapter aux circonstances (cf. arrêt du Tribunal fédéral 7B.40/2000 du 15 février 2000, consid. 3). Il en va de même du fait que l'Office a conservé 10'000 fr. supplémentaires au titre de sûretés en vue du paiement de l'acompte -, lesquels ont ensuite été restitués au plaignant.

L'Office a d'ailleurs agi ainsi dans l'intérêt du plaignant, lequel n'a pas protesté et est donc malvenu de critiquer après coup la souplesse dont l'Office a fait montre à son égard, parce qu'il s'est retrouvé en demeure de paiement.

**2.2.3** Le plaignant ne formule aucune critique à l'égard des conditions de vente, lesquelles étaient claires quant à la description du bien-fonds, aux délais de paiement et aux conséquences de la demeure de l'adjudicataire, ni à l'égard du déroulement des enchères. Il s'ensuit que les opérations ayant entouré la vente du 22 octobre 2018 ne sont pas entachées de nullité, pas plus que celles relatives à la vente du 28 janvier 2019, à l'endroit de laquelle aucun grief n'a été concrètement présenté.

Aussi, la plainte doit être rejetée, dans la mesure de sa recevabilité.

- 3.** La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP) et il n'est pas alloué de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,**  
**La Chambre de surveillance :**

Rejette, dans la mesure de sa recevabilité, la plainte formée par A\_\_\_\_\_ le 18 février 2019 contre la vente immobilière aux enchères du 22 octobre 2018, parcelle n° 5\_\_\_\_\_ Commune de \_\_\_\_\_ (GE).

**Siégeant :**

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseur(e)s; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

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.*