

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/647/2011-AS

DCSO/192/11

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Autorité de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 23 JUIN 2011

Plainte 17 LP (A/647/2011-AS) formée en date du 19 février 2011 par **Mme J_____**.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du 27 juin 2011 à :

- **Mme J_____**

 - **Etat de Genève, Administration fiscale cantonale**
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3.

 - **Office des poursuites.**
-

EN FAIT

- A. a)** Dans le cadre des poursuites ordinaires formant les séries n^{os} 08 xxxx17 B et 09 xxxx77 H requises par l'Etat de Genève, soit pour lui l'Administration fiscale cantonale (ci-après l'AFC), à l'encontre de Mme J_____ pour un montant total de l'ordre de 14'000 fr., émoluments et fais compris, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a saisi et estimé provisoirement à 308'100 fr. la parcelle n^oxxx sise chemin M_____ 4 à C_____ (GE) appartenant à la débitrice, cette estimation correspondant à la valeur fiscale de ladite parcelle.

Cette dernière était grevée de charges hypothécaires (cédules au porteur) en 1^{er} et 2^{ème} rang pour une valeur totale de 460'000 fr., dont les porteurs étaient inconnus.

Il a été précisé par l'Office dans les deux procès-verbaux établis lors de ces saisies que la débitrice habitait l'immeuble, qu'elle n'avait produit aucune pièce justificative et qu'elle n'avait pas pu être rencontrée lors de l'exécution desdites saisies.

- b)** L'AFC ayant requis la vente aux enchères de cet immeuble, l'Office a fait procéder à son expertise en vue d'obtenir une estimation conforme aux art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI.

Cette expertise a été confiée à M. G_____, architecte, qui, du fait de l'absence de toute collaboration de Mme J_____, a dû être assisté de la force publique pour pouvoir pénétrer dans la maison en question en compagnie d'un représentant de l'Office, le 12 octobre 2010, alors que sa propriétaire en était absente.

- c)** Par courrier du 20 janvier 2011, envoyé sous pli recommandé à Mme J_____, cette dernière fut informée par l'Office du fait que la valeur de son immeuble avait été expertisée à 1'450'000 fr., montant que l'Office retenait pour son estimation en vue de sa vente aux enchères.

Ce pli étant revenu non réclamé à l'Office, ce dernier le renvoya par courrier simple du 14 février 2011 à Mme J_____.

- B. a)** Par courrier posté le 19 février 2011 et adressé à l'Office, Mme J_____ a déclaré qu'elle « *ne reconnaissait aucune des actions des OPF à mon encontre, toutes illégales et indues... l'estimation de ma maison... est nulle et non avenue. Je la réfute comme tous les autres actes des OPF à mon encontre. Je vous rappelle que cette estimation a été faite suite à une violation de mon domicile le 12 octobre 2010 par des personnes qui se sont introduits dans la maison, en mon absence et sans effraction (c'est-à-dire qu'elles n'ont pu entrer qu'avec une complicité)... J'attends toujours de l'OPF le remboursement de tous les montants saisis illégalement et indûment... et l'annulation pure et simple de toutes les*

poursuites selon votre liste du 04.01.11. J'entends régler ma situation fiscale directement avec l'administration concernée ».

Mme J_____ a dit joindre à sa lettre les divers courriers de l'Office des 19/20 (sic) janvier et 14 février 2011, reçus sous plis recommandés et ordinaires.

A réception de ce courrier qu'il a considéré comme une plainte au sens de l'article 17 LP, l'Office l'a transmis à la présente Autorité de surveillance, qui l'a reçu le 25 février 2011 et qui a informé Mme J_____, par courrier du 3 mars 2011, que la motivation de sa plainte était insuffisante.

Un délai au 14 mars 2011 lui a donc été fixé pour compléter cette motivation, sous peine d'irrecevabilité.

b) Par courrier reçu au greffe le 14 mars 2011, Mme J_____ a précisé à l'Autorité de surveillance que sa plainte était « *doublement motivée* », par le fait que des personnes s'étaient introduits dans sa maison, en son absence, sans effraction, ce qui constituait une violation de domicile, et que la note manuscrite laissée à l'intérieur de son appartement ne comportait pas de nom ni le moindre signe officiel de l'État de Genève, la seule griffe identifiable étant celle de Madame D_____, fonctionnaire à l'OPF.

En conséquence, Mme J_____ a déclaré refuser catégoriquement « *une prétendue expertise de ma maison établie en toute illégalité* ».

Mme J_____ s'est en outre plainte d'un harcèlement par l'Office, qui savait qu'elle avait la volonté de régler sa situation fiscale directement avec sa créancière, ce qui renforçait encore l'illégalité de l'expertise précitée.

c) Par courrier reçu le 30 mars 2011 par le greffe de l'Autorité de surveillance, l'AFC a déclaré n'avoir aucune observation à formuler au sujet de la présente plainte.

d) Dans ses observations déposées le 8 avril 2011, l'Office a, en substance, évoqué le contexte difficile de ses relations avec Mme J_____, d'une manière générale et, en particulier, sous l'angle de la procédure d'expertise en cours.

L'Office a conclu à l'irrecevabilité de la présente plainte, subsidiairement à son rejet au fond.

Il a fait valoir que la présente plainte était tardive, car reçue par ledit Office le 21 février 2011, alors que Mme J_____ avait été informée du résultat de l'expertise par pli recommandé du 20 janvier 2011.

Pour le surplus, cette plainte visait le déroulement proprement dit de l'expertise, dont l'Office a estimé qu'il ne s'agissait pas d'une mesure sujette à plainte au sens

de l'art. 17 al. 1 LP, étant précisé qu'il était autorisé à accéder à l'immeuble à expertiser, même sans l'accord de son propriétaire ou en son absence.

L'Office n'avait d'ailleurs eu d'autre choix que de recourir à l'assistance de la force publique pour accéder à la propriété de la plaignante, Mme J_____ ayant opposé une fin de non recevoir à toutes les tentatives de l'expert en vue de procéder à son estimation en sa présence et avec son accord.

Pour le surplus, l'Office a contesté les accusations de harcèlement formulées de manière relativement confuse à son encontre par Mme J_____, en relevant avoir mené la procédure de poursuite dirigée contre la précitée en conformité avec les dispositions légales applicables en la matière.

Sur le fond, l'Office a souligné qu'en application de l'art. 9 al. 2 ORFI, tout intéressé avait le droit d'exiger, en s'adressant à l'Autorité de surveillance dans le délai de 10 jours fixé par l'art. 17 al. 2 LP et moyennant avance des frais, qu'il soit procédé à une nouvelle expertise, à la suite de la première à laquelle était tenue de faire procéder l'Office dans le cadre d'une vente aux enchères d'un immeuble saisi, conformément aux art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI.

Or, Mme J_____, dûment renseignée à cet égard par l'avis querellé, n'avait pas conclu dans sa plainte à une telle nouvelle expertise, seule voie qui lui était pourtant ouverte pour contester la première expertise du 12 octobre 2010.

e) A l'appui de ses observations, l'Office a notamment fait état de plusieurs courriers, versés au dossier, soit d'abord celui adressé à Mme J_____ le 24 août 2010 en recommandé, revenu en retour et renvoyé à la précitée le 27 septembre 2010 sous pli simple. Par cette lettre, l'Office informait la débitrice qu'il devait faire procéder à l'expertise de la parcelle saisie, à la demande de la créancière, et que l'architecte mandaté à cette fin allait prendre rendez-vous avec Mme J_____.

M. G_____ ayant été fraîchement éconduit par cette dernière, l'Office avait, par deux courriers adressés à Mme J_____ sous plis simple et recommandé du 28 septembre 2010, fixé au 12 octobre 2010 la date à laquelle l'architecte expert viendrait inspecter son immeuble. Mme J_____ avait également été informée du fait que si elle ne devait pas être présente ni représentée sur place à cette date, l'Office serait contraint de faire ouvrir les locaux par un serrurier avec l'assistance de la force publique, aux frais de la précitée, ce courrier du 28 septembre 2010 lui étant adressé sous menace des peines de l'article 292 du Code pénal.

L'Office a également précisé qu'à la suite d'un entretien entre l'une de ses collaboratrices juriste, Mme D_____, et Mme J_____, à la Mairie de C_____, le 4 janvier 2011, il avait demandé à la créancière ayant requis la vente de l'immeuble son accord pour un ajournement de l'expertise, ce que cette créancière avait refusé.

L'Office avait confirmé cette circonstance à Mme J_____, par un nouveau courrier du 7 janvier 2011 mentionnant également que l'architecte mandaté devait dès lors poursuivre son expertise, que la vente serait fixée dans le courant de l'année 2011 et enfin, que Mme J_____ pouvait solliciter un sursis à la réalisation de son immeuble, conformément à l'article 123 LP.

Par réponse du 13 janvier 2011 à cette dernière lettre, Mme J_____ avait déclaré avoir à son sens démontré, lors de l'entretien précité à la Mairie de C_____ «... que toutes les opérations de l'OPF me concernant étaient illégales, voire criminelles (avec l'aide de la Police), indues, et que les montants saisis étaient détournés en faveur de tiers ».

Elle avait également confirmé attendre «... de l'OPF le remboursement de tous les montants saisis illégalement et indûment sur mes comptes bancaires, l'annulation de sa saisie de ma maison et de tous les actes me concernant en sa possession... et qu'en raison de l'illégalité de tous les actes de l'OPF à mon encontre, je réfute toute action me concernant et en particulier celle que vous tentez encore d'engager concernant la vente de ma maison ».

La précitée avait, au demeurant, répété que la visite de sa maison par l'Office, le 12 octobre 2010, avait constitué une violation flagrante de son domicile.

EN DROIT

1. **1.1.1** La présente plainte a été formée le 21 février 2011 auprès de l'Office, qui l'a transmise le 25 février 2011 à l'Autorité de céans, compétente pour statuer.

Elle doit viser une mesure de l'Office sujette à plainte (art. 17 LP; art. 125 al. 2 et 126 al. 2 litt. c) LOJ ; art. 6 al. 3, 7 al. 1 et 9 LaLP) par une personne ayant qualité pour agir par cette voie.

1.1.2 En l'occurrence, la présente plainte est recevable, en tant qu'elle est dirigée contre un avis de l'Office informant la plaignante du résultat de l'expertise de son immeuble et qu'elle est formée par la débitrice saisie, qui a dès lors qualité pour agir par cette voie.

1.2.1. Il y a toutefois lieu de déterminer si cette plainte a été déposée dans le délai légal de 10 jours dès celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure visée (art. 17 al. 2 LP).

Le délai de plainte ne comprend pas le *dies a quo*, qui est celui où la personne concernée a une connaissance effective et suffisante de la décision ou de la mesure qui peut être attaquée par la voie de la plainte, mais il comprend le *dies ad*

quem, soit le dernier jour du délai, jusqu'à minuit (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 17 n° 189 s. et 206 et les réf. citées).

Le délai de dix jours de l'art. 17 al. 2 LP est observé si la plainte est remise le dernier jour du délai à l'autorité de surveillance ou, à son attention, à un bureau de poste suisse (art. 32 al. 1 LP). Il suffit donc que la plainte soit expédiée dans le délai à l'adresse de l'autorité de surveillance. Toutefois, le délai de plainte est aussi réputé observé lorsqu'une autorité incompétente mais saisie en temps utile transmet la communication sans retard à l'autorité compétente, conformément à l'art. 32 al. 2 LP. Une autorité incompétente est saisie lorsque l'acte de procédure lui est remis ou est expédié à son adresse en temps utile, cette règle s'appliquant à toutes les autorités de poursuite (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 17 n° 224 ss.).

1.2.2. En l'espèce, la plaignante a eu connaissance, au plus tard, de la décision querellée à réception du courrier sous pli simple de l'Office du 14 février 2011, de sorte que sous cet angle, sa plainte a été envoyée dans le délai légal par pli postal du 19 février 2011 adressé à l'Office, soit une autorité incompétente mais qui l'a transmise sans délai à la présente Autorité de surveillance.

Cette plainte est dès lors également recevable, sous cet angle.

1.3.1. Les conclusions d'une plainte doivent figurer dans la plainte elle-même, conformément à une règle de procédure valable aussi en matière de plainte (cf. art. 65 al. 1 LPA en procédure administrative genevoise), déduite à la fois de l'exigence de la forme écrite (art. 13 al. 1 phr. 1 LaLP ; cf. art. 64 al. 1 LPA), de la fixation d'un délai de forclusion pour déposer plainte (art. 17 al. 2 LP) et de la possibilité légale de compléter une plainte seulement pour remédier à une insuffisance de sa motivation ou pour produire des pièces manquantes (art. 13 al. 2 LaLP ; cf. art. 65 al. 2 LPA), étant précisé que l'autorité de surveillance ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties (art. 20a al. 2 ch. 3 phr. 2 LP).

1.3.2. En l'espèce, malgré l'occasion qui lui a été donnée par la présente Autorité de préciser la motivation de sa plainte en relation avec la teneur de l'avis querellé, la plaignante n'a pas expressément articulé des conclusions pouvant se rapporter à cet avis qui lui avait été communiqué par l'Office en conformité avec l'art. 34 LP.

En effet, la plaignante s'est bornée, comme dans la plupart de ces courriers précédents, à réfuter en bloc la validité et la légitimité de toutes les mesures prises par l'Office dans le cadre des poursuites fondées sur ses dettes fiscales, y compris de l'expertise dont le résultat lui avait été communiqué par cet avis.

On ne discerne pas non plus, dans les développements parfois confus de sa plainte ainsi que ses divers courriers figurant au dossier, d'autres conclusions, éventuellement implicites, permettant à la présente Autorité d'examiner les

mérites juridiques éventuels de sa plainte en relation avec l'avis querellé du 20 janvier 2011.

En conséquence, ladite plainte doit, en définitive, être déclarée irrecevable pour ce motif déjà.

1.3.4. La plaignante reproche également à l'Office d'avoir agi dans l'illégalité aux fins d'expertiser son immeuble, en y pénétrant en son absence et avec l'aide de la force publique.

Ce faisant, elle ne se plaint pas de la décision de procéder à cette expertise prise par l'Office, mais seulement des moyens mis en œuvre pour arriver à cette fin, de sorte que sa plainte doit, sous cet angle, être considérée comme une dénonciation pouvant aboutir, cas échéant, en application de l'art. 14 al. 2 LP, à des mesures disciplinaires.

Il s'agit là d'un domaine dont la présente Autorité de surveillance est seule maître et qu'elle entend traiter aussi au regard de considérations d'opportunité (DCSO/186/03 consid. 4 *in fine* du 22 mai 2003), sans forcément communiquer sa décision à ce propos à la plaignante (DCSO/250/04 consid. 3.g du 19 mai 2004).

La présente plainte est donc aussi irrecevable en tant qu'elle paraît être dirigée, pour partie, contre la fonctionnaire de l'Office ayant accompagné l'expert dans sa mission.

2. Cela étant, cette plainte aurait-elle été déclarée recevable qu'elle n'en serait pas moins infondée.

2.1.1. Dans la poursuite ordinaire par voie de saisie, l'office procède à deux estimations de l'immeuble. La première estimation a lieu lors de l'exécution de la saisie. Le fonctionnaire qui fait l'estimation des objets qu'il saisit peut alors s'adjoindre des experts (art. 97 al. 1 LP ; art. 9 al. 1 ORFI). La deuxième estimation a lieu avant de procéder aux enchères (art. 140 al. 3 LP et 44 ORFI). Ces estimations peuvent être toutes deux contestées en application de l'art. 9 al. 2 ORFI (ATF 122 III 338 ; arrêt 7B.79/2004 du 10 mai 2004, consid. 3.2).

Le résultat de l'estimation doit dès lors être communiqué au créancier qui requiert la vente ainsi qu'au débiteur et le cas échéant au tiers propriétaire. S'ils n'en sont pas informés par le biais de la publication de la vente prévue par l'art. 29 ORFI, ils doivent l'être par une communication ordinaire, conforme à l'art. 34 LP (ATF 120 III 57), comportant l'avis que, dans le délai de plainte, ils peuvent s'adresser à l'autorité de surveillance pour requérir une nouvelle estimation par des experts, telle qu'elle est prévue à l'art. 9 al. 2 ORFI.

2.1.2. En l'espèce, comme déjà évoqué sous un autre angle dans le cadre du ch. 1.3.2. ci-dessus, la plaignante s'est contentée de réfuter la validité de la première expertise menée par l'architecte mandaté par l'Office, sans choisir la seule voie juridique possible à sa disposition *in casu*, soit la requête de la seconde expertise prévue par l'art. 9 al. 2 ORFI avant la vente aux enchères, suivant en cela l'indication qui lui avait été dûment communiquée par l'Office à teneur de l'avis querellé.

- 3.** En application de l'art. 62 al. 2 OELP, il ne peut être alloué aucun dépens dans la procédure de plainte au sens de l'art. 17 LP.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
L'Autorité de surveillance :**

Déclare irrecevable la plainte formée par Mme J _____ à l'encontre de l'avis de l'Office des poursuites du 20 janvier 2011.

Déboutes les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente ; Madame Marilyn NAHMANI et Monsieur Eric DE PREUX, juges assesseur(e)s ; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

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 l'Autorité 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.