



## POUVOIR JUDICIAIRE

A/676/2020-CS

DCSO/332/20

## DECISION

## DE LA COUR DE JUSTICE

**Chambre de surveillance**  
des Offices des poursuites et faillites

**DU JEUDI 17 SEPTEMBRE 2020**

Plainte 17 LP (A/676/2020-CS) formée en date du 24 février 2020 par A\_\_\_\_\_,  
élisant domicile en l'étude de Me Yves PIANTINO, avocat.

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et  
par plis recommandés du greffier du **17 septembre 2020**  
à :

- A\_\_\_\_\_  
c/o Me PIANTINO Yves  
Route de Vernier 94  
1219 Châtelaine.
  
  - **ETAT DE GENEVE, ADMINISTRATION  
FISCALE CANTONALE**  
Service du contentieux  
Rue du Stand 26  
Case postale 3937  
1211 Genève 3.
-

- **B\_\_\_\_\_ SA**  
c/o Me PETROZ Pascal  
Perréard de Boccard SA  
Rue du Mont-Blanc 3  
Case postale  
1211 Genève 1.
  
- **C\_\_\_\_\_ (SUISSE) SA**  
  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ [VD].
  
- **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\_\_\_\_\_, B\_\_\_\_\_ SA, créancier-gagiste de deuxième rang, a requis au mois de septembre 2016 la vente de la parcelle n° 5\_\_\_\_\_ sise à F\_\_\_\_\_ [GE], propriété de l'hoirie.

**b.** Le 22 octobre 2018, lors des enchères, l'immeuble a été adjugé à A\_\_\_\_\_, qui a offert 540'688 fr. 10.

A\_\_\_\_\_ a versé l'acompte de 112'500 fr. en date des 22 et 23 octobre 2018.

**c.** Le 31 octobre 2018, A\_\_\_\_\_ a informé l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) que, faute de financement bancaire, il ne pouvait pas s'acquitter du solde à payer au 22 décembre 2018 et sollicitait l'annulation de la vente.

L'Office lui a alors rappelé qu'il s'exposait à des conséquences financières en cas de demeure (moins-value sur le prix de vente et tout autre dommage).

**d.** Faute de paiement, l'Office a révoqué la vente le 3 janvier 2019. Il en a informé par écrit A\_\_\_\_\_.

Le même jour, il 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, il a prononcé un non-lieu de vente.

Selon les conditions de vente déposées le 14 janvier 2019, l'immeuble serait adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit égale ou supérieure à 544'663 fr. 30.

**e.** Le 18 février 2019, A\_\_\_\_\_ a formé une plainte contre la vente du 22 octobre 2018 auprès de la Chambre de surveillance. Invoquant le 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.

**f.** Par décision du 13 juin 2019, la Chambre de surveillance a rejeté la plainte dans la mesure de sa recevabilité. Le recours de A\_\_\_\_\_ contre cette décision a été rejeté par le Tribunal fédéral aux termes d'un arrêt du 6 septembre 2019 (cause 5A\_529/2019).

**B. a.** Par courrier du 11 février 2020, l'Office a communiqué à A\_\_\_\_\_ les éléments relatifs au calcul de la créance contre le fol enchérisseur. Il a retenu que la moins-value correspondait à la différence entre l'offre la plus élevée présentée le 22 octobre 2018, soit le prix offert par A\_\_\_\_\_ en 540'688 fr. 10, et le résultat de la vente du 28 janvier 2019 (égal à zéro). En définitive, la créance contre le fol

enchérisseur correspondait au prix de la première adjudication, majoré des intérêts et des frais.

Un délai au 28 février 2020 était imparti à A\_\_\_\_\_ pour s'acquitter de cette créance.

**b.** Par acte du 24 février 2020, A\_\_\_\_\_ a formé plainte auprès de la Chambre de surveillance contre le courrier de l'Office du 11 février 2020, reçu le lendemain. Il conteste le calcul effectué par l'Office et soutient que dans la mesure où le prix minimal imposé par le principe de l'offre suffisante n'a pas été obtenu lors des secondes enchères, la moins-value était égale à la différence entre le prix d'adjudication de la précédente enchère et le prix d'adjudication minimal dans la nouvelle enchère. Le prix d'adjudication minimal des secondes enchères ayant été fixé à 544'663 fr. 30, la moins-value s'élevait à 3'975 fr. 20 (544'663 fr. 30 - 540'688 fr. 10), à laquelle il convenait d'ajouter les intérêts moratoires en 5% et les frais de la seconde adjudication. L'Office était invité à compenser cette créance avec l'acompte qu'il avait versé et à lui restituer la différence.

**c.** Par décision du 4 mars 2020, l'effet suspensif a été accordé à la plainte.

**d.** Dans sa détermination du 11 mars 2020, C\_\_\_\_\_ (Suisse) SA, créancier hypothécaire, s'en est rapporté à justice.

**e.** L'Office a conclu au rejet de la plainte. Le montant de 540'688 fr. 10 correspondait à la différence entre le prix obtenu lors des premières enchères, annulées, et le résultat des secondes enchères, qui s'étaient soldées par un non-lieu de vente. C'était le calcul préconisé par E\_\_\_\_\_.

**f.** L'Hoirie de feu D\_\_\_\_\_ a aussi conclu au rejet de la plainte, le calcul de l'Office ne prêtant pas le flanc à la critique.

**g.** Par avis du greffe de la Chambre de surveillance, les parties et l'Office ont été informés le 6 mai 2020 de ce que l'instruction de la cause était close.

## **EN DROIT**

**1. 1.1.1** Sauf dans les cas où la loi prescrit la voie judiciaire, il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance, soit à Genève la Chambre de surveillance, contre les décisions et mesures de l'Office contraires à la loi ou qui ne paraissent pas justifiées (art. 13 et 17 LP; art. 125 et 126 al. 2 let. c LOJ ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP).

**1.1.2** En cas de réalisation aux enchères, si le prix d'adjudication n'est pas payé dans le délai imparti, l'office ordonne immédiatement de nouvelles enchères, auxquelles l'art. 126 LP s'applique (art. 129 al. 3 et 143 al. 1 et LP). Le précédent adjudicataire et ses cautions sont tenus de la moins-value sur le prix des premières

---

enchères ainsi que de tout autre dommage. La perte d'intérêts est calculée au taux du 5 % (art. 129 al. 4 et art. 143 al. 2 LP).

Si le prix obtenu lors de la seconde enchère est inférieur à celui de la première ou s'il n'est fait, lors de la seconde enchère, aucune offre suffisante, l'office chiffre les éléments constitutifs de la créance contre le fol enchérisseur et en fixe le montant, qu'il communique par écrit au précédent adjudicataire, en lui impartissant un délai pour s'en acquitter (cf. art. 72 ORFI et GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, vol. II, 2000, n° 25 ad art. 129 LP). Si le fol enchérisseur ne s'acquitte pas de la créance dans le délai fixé, l'office avisera ensuite les créanciers de ce que la créance sera vendue aux enchères, à moins que ceux-ci ne demandent, dans un délai de dix jours, qu'elle soit réalisée conformément à l'art. 130 ou 131 LP (art. 72 ORFI; cf. le formulaire ORFI n° 14 concernant cet avis).

**1.1.3** En fixant et en chiffrant les éléments de la créance contre le fol enchérisseur, dont il déduit la ou les sommes payées à titre d'acomptes pour les ajouter au produit de la réalisation, l'office des poursuites accomplit un acte préparatoire à la réalisation de cette créance, mais ne rend pas une décision portant condamnation à payer une somme d'argent (GILLIERON, *op. cit.*, n° 59 ad art. 143 LP; cf. aussi arrêt du Tribunal fédéral 5A\_252/2019 du 14 mai 2020, consid. 2.1.2).

Cette décision est sujette à plainte (SCHLEGEL / ZOPFI *in* Zürcher Kommentar zum SchkG, 2017, n° 6 ad art. 143 LP), mais l'autorité de surveillance ne peut qu'examiner d'éventuels erreurs de procédure de l'office (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_252/2019 du 14 mai 2020, consid. 2.1.2). Elle examine par exemple des griefs en lien avec la question de la mise à la charge du fol enchérisseur des frais générés par les nouvelles enchères (cf. GILLIERON, *op. cit.*, n° 66 ad art. 143 LP).

En revanche, en cas de contestation de la créance contre le fol enchérisseur (moins-value ou dommage), il appartient au juge (civil) d'arrêter le montant de celle-ci (GILLIERON, *op. cit.*, n° 57 ad art. 143 LP), dans le cadre d'une action en dommages-intérêts. En effet, la question de l'existence et de l'étendue du dommage doit être tranchée par le juge et non pas par l'office des poursuites (cf. GILLIERON, *op. cit.*, n° 57 ad art. 143 LP).

**1.2.** En l'espèce, le plaignant ne conteste pas, dans la présente plainte, le déroulement des enchères, en particulier les conditions de vente des secondes enchères, ni le fait qu'il se soit trouvé en demeure. Le principe même d'une mise à sa charge de la créance contre le fol enchérisseur n'est pas non plus litigieux, pour autant qu'un dommage puisse être établi au sens de l'art. 143 al. 2 LP.

Le plaignant ne formule en outre aucune critique à l'égard de la procédure suivie par l'Office en lien avec la détermination de la créance contre le fol enchérisseur.

Ses griefs concernent exclusivement le montant de cette créance retenu par l'Office. Il conteste en particulier le calcul de la moins-value, soit le fait que l'Office ait retenu le prix atteint lors des premières enchères, dès lors que les secondes enchères n'ont pas donné de résultat, et non pas la différence entre le prix atteint lors des premières enchères et le prix minimal d'adjudication des secondes (cf. GILLIERON, *op. cit.*, n° 49 ad art. 143 LP). Il conteste aussi la période relative au cours des intérêts, mais pas le taux d'intérêt de 5% appliqué à juste titre par l'Office. Il sollicite aussi la preuve des frais relatifs aux secondes enchères, sans remettre en cause le principe de la mise à sa charge de ceux-ci.

Pour la Chambre de céans, tous ces griefs relèvent de la détermination du dommage au sens large (cf. GILLIERON, *op. cit.*, n° 49 ad art. 143 LP) et, en cas de contestation, ne sont pas de la compétence de l'autorité de surveillance mais du juge civil, lequel n'est par ailleurs pas lié par le calcul effectué par l'office.

Il s'ensuit que les conclusions du plaignant tendant à contester le montant de la créance contre le fol enchérisseur sont irrecevables.

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

\* \* \* \*

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

Déclare irrecevable la plainte formée le 24 février 2020 par A\_\_\_\_\_ contre la décision de l'Office cantonal des poursuites du 11 février 2020.

**Siégeant :**

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Anthony HUGUENIN, juges assesseur(e)s; 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.*