



POUVOIR JUDICIAIRE

A/927/2014-CS

DCSO/147/14

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

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

DU JEUDI 5 JUIN 2014

Plainte 17 LP (A/927/2014-CS) formée en date du 28 mars 2014 par **M. K_____**.

* * * * *

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

- **M. K_____**.
 - **A_____ Srl**
c/o Me Michael RUDERMANN, avocat
Avocats Associés
Bd des Tranchées 36
1206 Genève.
 - **BANQUE CANTONALE DE GENEVE**
Dépt contentieux et workout
Quai de l'Ile 17
Case postale 2251
1211 Genève 2.
-

- **M. B _____**
c/o Me Jamil SOUSSI, avocat
Rue François-Bellot 1
1206 Genève.

- **ETAT DE GENEVE**
ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE
Service du contentieux
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3.

- **ETAT DE GENEVE IFD**
C/O ADMINISTRATION FISCALE CANTONALE
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3.

- **J _____**
c/o Me Claudio FEDELE, avocat
Fedele Dessimoz & Ass.
Avenue Krieg 7
Case postale 209
1211 Genève 17.

- **T _____ SA.**

- **UBS SA**
A l'att. de Mme DE CHAMBRIER
Case postale 2600
1211 Genève 2.

- **Office des poursuites.**

EN FAIT

- A.** **a.** M. K_____ a fait l'objet des procès-verbaux de saisie n° 11 xxxx59 W, 11 xxxx32 J, 12 xxxx95 W et 13 xxxx16 T fixant une saisie de salaire de 13'140 fr. par mois et saisissant son immeuble, sis chemin de Y_____ xx à B_____, parcelle n° xxx91, qui est constituée des parts de copropriété xxx91-1 et xxx91-2, inscrites à la suite du jugement de divorce.
- b.** Des réquisitions de vente sont intervenues dans les poursuites n° 11 xxxx59 W, 11 xxxx32 J, 12 xxxx95 W, à la demande de l'Administration fiscale cantonale, T_____ SA, M. B_____ et la Banque cantonale de Genève.
- c.** L'expert mandaté par l'Office des poursuites (ci-après: l'Office) a estimé l'immeuble à 1'790'000 fr.
- d.** La vente prévue par l'Office initialement le 5 novembre 2013 a été reportée, M. K_____ ayant obtenu un sursis de l'Office, dès lors qu'il avait effectué un acompte. Les créanciers concernés par le procès-verbal de saisie n° 11 xxxx59 W ont été informés de ce report.
- e.** L'avis adressé au débiteur le 18 octobre 2013 l'informant que M. B_____ avait requis la vente de l'immeuble mentionne la possibilité pour le débiteur d'éviter celle-ci s'il s'acquitte d'un acompte de 2'470 fr. dans les 10 jours. L'Office explique que dès lors que le débiteur n'a pas saisi cette opportunité, il n'en a pas informé le poursuivant. Resté sans nouvelles, ce dernier a relancé l'Office le 23 janvier 2014.
- f.** Le 23 janvier 2014, l'Office a indiqué au débiteur que le sursis était caduc.
- g.** La date de la vente, fixée au 29 avril 2014, a été publiée les 21, 28 février et 7 mars 2014, les créanciers étant invités à produire leurs créances jusqu'au 13 mars 2014. L'Administration fiscale cantonale et UBS SA ont produit leurs créances garanties par gages immobiliers.
- h.** M. K_____ s'est ainsi vu notifier, le 18 mars 2014, l'état des charges et les conditions de vente relatives à son immeuble, avec ses deux parts de copropriété.

Ce document désigne et décrit l'immeuble et énonce une estimation à 1'790'000 fr.

Selon les conditions de vente, agendée au 29 avril 2014, celle-ci doit être adjugée au plus offrant, à condition que l'offre soit supérieure à 4'105 fr. (ch. 1). Le chiffre

2 desdites conditions prévoit que *"l'immeuble sera vendu avec toutes les charges [...] qui le grèvent d'après l'état des charges annexé, pour autant qu'elles sont couvertes par le prix d'adjudication. Les créances garanties par gage qui ne sont pas exigibles seront déléguées à l'acquéreur à concurrence du prix d'adjudication. Lorsque la charge réelle est accompagnée d'une obligation personnelle du débiteur, celle-ci est déléguée à l'adjudicataire (art. 135 al. 1 LP)."*

L'état des charges énumère, sous "créances garanties par gage immobilier" deux créances de l'Administration fiscale cantonale de 2'212 fr. 50 et 1'892 fr. 50, garanties par une hypothèque légale de droit cantonal et devant être payées en espèce, et la cédule hypothécaire d'UBS SA de 1'255'607 fr. 65, non dénoncée au remboursement et déléguée à l'adjudicataire.

- B.** Par pli expédié le 28 mars 2014 au greffe de la Chambre de surveillance en matière de poursuites, M. K_____ conteste le montant d'adjudication, exposant que la dette cédulaire, qui n'a pas été dénoncée au remboursement, ne sera pas cédée à l'adjudicataire, mais devra être couverte par le prix de l'adjudication, de sorte que le prix d'adjudication devrait être supérieur à 1'259'712 fr. 65.
- C.** Par décision du 8 avril 2014, l'effet suspensif a été accordé à la plainte.
- D.** L'Administration fiscale cantonale, qui a requis la vente forcée, s'en rapporte à justice.

UBS SA, créancière gagiste qui n'a pas requis la vente, s'en rapporte également à justice.

M. B_____, créancier poursuivant, s'en rapporte aussi à justice et renvoie à sa détermination sur effet suspensif, dans laquelle il a relevé que la collaboratrice de l'Office en charge du dossier avait pris fait et cause en faveur du débiteur, accordant à celui-ci plusieurs sursis, sans en aviser les créanciers, lui fournissant l'état des charges et des conditions de vente d'avance par courriel et fixant un prix-plancher à un montant qui ne couvre même pas l'avance de frais effectuée par ce créancier.

Enfin, l'Office s'en rapporte à son tour à justice. Il explique que, dans la mesure où le plaignant est propriétaire des deux parts de copropriété, il a renoncé à la procédure prescrite à l'art. 73e ORFI, la procédure de pourparlers supposant au moins deux propriétaires distincts. Il a appliqué l'art. 73h ORFI pour déterminer l'offre minimale nécessaire et n'a pas tenu compte de la créance garantie par gage grevant l'immeuble dans son entier. Il a ainsi additionné les créances garanties par

gage immobilier produites par l'Administration fiscale sur chacune des parts de propriétés et qui totalisent 4'105 fr., ce qui correspond au montant des charges préférables. Le principe de l'offre suffisante est respecté si celle-ci est supérieure aux créances garanties par gage. Même si les deux parts sont vendues ensemble, le montant des charges se détermine en fonction des charges grevant chacune d'elles, raison pour laquelle il n'a pas été tenu compte de la créance d'UBS SA, qui grève la parcelle dans son ensemble. L'expérience démontrant que la mise à prix en bloc des deux parts de copropriété permet d'escompter un prix supérieur, cette manière de faire était dans l'intérêt des créanciers et du débiteur.

EN DROIT

1. La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; art. 126 al. 2 let. c 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), telle la communication de l'état des charges et des conditions de vente d'un immeuble.

La plainte a été déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP) et répond aux exigences de forme (art. 9 al. 1 LaLP et art. 65 al. 1 et 2 LPA applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP); elle est donc recevable.

2. Sont seuls litigieux le prix d'adjudication minimum de 4'105 fr. et la délégation à l'adjudicataire de l'hypothèque au bénéfice de UBS SA.

L'état des charges et les conditions de vente ne sont pas contestés sur d'autres points.

3. Les conditions des enchères doivent indiquer que les immeubles sont adjugés avec toutes les charges les grevant (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) et que les obligations personnelles du débiteur seront déléguées à l'acquéreur. Les dettes exigibles garanties par gage immobilier ne sont pas déléguées, mais payées par préférence sur le produit de la réalisation (art. 135 LP). L'objet à réaliser est adjugé, à condition que l'offre soit supérieure à la somme des créances garanties par gage préférables à celle du poursuivant (art. 126 al. 1 LP). Pour le calcul du prix d'adjudication, peuvent seules être prises en considération comme créances garanties par gage préférables à celle du poursuivant celles (en capital, intérêts arriérés, intérêts courants jusqu'au jour de la vente, intérêts moratoires et frais de poursuite) qui ont été inscrites à l'état des charges et n'ont pas été contestées (art. 53 al. 1 Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles; ORFI). La part du prix de réalisation afférente à la créance du poursuivant doit être payée en espèces, sauf convention contraire entre les intéressés (art. 156 al. 1 LP). Est considéré comme

"poursuivant" au sens de l'art. 126 LP, le créancier à la requête duquel la vente a été ordonnée et, s'il y en a plusieurs, celui dont le droit de gage est de rang antérieur aux autres (art. al. 1 ORFI).

4. En l'espèce, le prix minimum d'adjudication doit, selon le principe de l'offre suffisante sus-évoqué, être supérieur à la somme des créances garanties par gage inscrites à l'état des charges et préférables à celles du poursuivant, à savoir le créancier gagiste à la requête duquel la vente a été ordonnée. Deux créanciers gagistes apparaissent sur l'état des charges. Seule l'Administration fiscale cantonale a agi en recouvrement de sa créance garantie par gage immobilier. Par ailleurs, l'Administration fiscale cantonale est au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée. Ainsi, le prix minimum d'adjudication doit couvrir les gages immobiliers au bénéfice de l'Administration fiscale cantonale, soit 4'105 fr. au total. Par ailleurs, lors du calcul de l'offre minimale nécessaire, les créances garanties par gage immobilier grevant l'immeuble entier ne seront pas prises en considération (art. 73h ORFI), ce qui justifie également de ne pas tenir compte de la créance d'UBS SA garantie par la cédule hypothécaire, qui s'étend sur l'intégralité de la parcelle, alors que les deux hypothèques légales de droit cantonal sont constituées séparément sur chaque part de copropriété.

Ainsi, si une offre supérieure à 4'105 fr. est articulée, l'adjudication doit avoir lieu même si l'offre décisive est inférieure - fût-ce notablement - à la valeur d'estimation du gage. En effet, la loi actuelle n'exige plus que l'offre atteigne de surcroît la valeur d'estimation (arrêt du Tribunal fédéral 5A_237/2012 du 10 septembre 2012 consid. 4.4, avec les citations).

Enfin, dans la mesure où la créance d'UBS SA garantie par gage immobilier n'est pas exigible, l'Office a à juste titre retenu que cette créance était déléguée à l'adjudicataire (art. 135 LP).

Les griefs soulevés par le plaignant sont donc infondés.

5. La Chambre relève, enfin, qu'elle ne constate pas d'éléments dans le dossier qui indiqueraient que, contrairement à ce que soutient M. B_____, l'Office aurait accordé plusieurs sursis au débiteur sans justification.

En effet, l'art. 123 LP autorise l'Office à accorder au débiteur un sursis à la réalisation, si celui-ci rend vraisemblable qu'il peut s'acquitter de sa dette par acomptes réguliers et appropriés. La réalisation peut alors être renvoyée de douze mois au plus. Compte tenu, en l'espèce, de l'acompte versé le 27 septembre 2013, l'Office a reporté la réalisation de six mois, ce qu'il a indiqué dans un courrier du 4 octobre 2013 aux créanciers qui avaient alors déjà requis la vente de l'immeuble. Le débiteur n'ayant pas versé l'acompte dû à fin novembre 2013, l'Office l'a informé le 23 janvier 2014 que le sursis était caduc et a fixé la date de la vente de l'immeuble. Ainsi, un seul sursis a été accordé au plaignant, qui a été révoqué

lorsque ce dernier n'a pas honoré son engagement de verser des acomptes, et la date de la vente a été fixée. Il ne peut donc être reproché à l'Office d'avoir, dans la manière de traiter le dossier, violé la loi, fait preuve de laxisme, négligé les intérêts des créanciers ou d'avoir d'une autre manière manifesté une prévention en faveur du débiteur. Il est uniquement regrettable que l'Office n'ait pas réservé une copie à M. B_____, qui avait requis la vente par courrier du 8 octobre 2013, de sa communication au débiteur du 18 octobre 2013 et n'ait apparemment pas non plus tenu ce débiteur informé des démarches en cours. Ce constat ne permet toutefois pas de conclure à une prévention en faveur du débiteur.

6. 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 aucun dépens (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 28 mars 2014 par M. K_____ contre l'état des charges et les conditions de vente de son immeuble sis à B_____.

Au fond :

La rejette.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marilyn NAHMANI et Monsieur Christian CHAVAZ, juges assesseur(e)s; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

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.