

5A_464/2023

Arrêt du 31 août 2023

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Herrmann, Président,
Bovey et De Rossa.

Greffier : M. Piccinin.

Participants à la procédure

A. _____,

recourant,

contre

Office cantonal des poursuites de Genève, rue du Stand 46, 1204 Genève,
intimé,

1. B. _____,

représentée par Me Gaétan Droz, avocat,

2. C. _____ AG,

3. D. _____,

représentée par Me Andreas Fabjan, avocat,

Objet

poursuite en réalisation de gage immobilier,

recours contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre de surveillance des
Offices des poursuites et faillites, du 8 juin 2023
(A/4281/2022-CS, DCSO/250/23).

Faits :

A.

A.a. Le 25 août 2021, C. _____ AG, créancière-gagiste, a requis la vente de la parcelle n°
897 de la Commune de U. _____, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage
immobilier n° xxx, dirigée contre A. _____, en sa qualité de débiteur solidaire, avec
B. _____, d'une créance de 4'650'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 1er avril 2020.

A.b. A teneur d'un contrat de bail signé le 8 mars 2022, A. _____ a donné en location la villa
sise sur la parcelle précitée à E.E. _____ et F.E. _____ du 1er avril 2022 au 31 mars 2024
pour un loyer de 294'000 fr., charges incluses. Le montant de deux ans de loyer, soit 588'000
fr., devait être versé à A. _____ avant l'entrée dans les locaux.

A.c. Le 30 septembre 2022, l'Office a publié dans la Feuille d'avis officielle le placard de vente, fixant la visite de l'immeuble au 17 novembre 2022 et la date de sa vente aux enchères au 6 décembre 2022.

A.d. Le 3 novembre 2022, l'Office a déposé l'état des charges et les conditions relatifs à la vente. Ce document, qui a été communiqué à A. _____ par pli recommandé du même jour reçu le lendemain, ne mentionne pas que l'immeuble serait occupé. Il fait état d'une estimation de la valeur de l'immeuble de 6'930'000 fr.

A.e. Par courrier du 10 novembre 2022, l'Office a informé A. _____ qu'il venait d'apprendre de F.E. _____ que ce dernier occupait la villa avec son épouse sur la base d'un contrat de bail du 8 mars 2022. Dès lors que l'Office n'avait pas eu connaissance de la signature de cette convention, celle-ci était nulle et l'immeuble était actuellement occupé de manière illicite. Au demeurant, A. _____ n'était pas autorisé à disposer seul de l'immeuble, B. _____ en étant copropriétaire par moitié.

A.f. Lors de la visite du bien immobilier du 17 novembre 2022, A. _____ a distribué aux personnes présentes un exemplaire du contrat de bail du 8 mars 2022. L'Office a alors fourni sa propre analyse de la situation. Cette convention était selon lui nulle, puisqu'il ne l'avait pas autorisée, qu'elle était contraire à l'art. 96 al. 1 LP - interdiction de disposer d'un bien saisi - et qu'elle n'était pas signée par B. _____.

A.g. Par courrier adressé à l'Office le 23 novembre 2022, A. _____ a notamment indiqué qu'il disposait de la jouissance exclusive de l'immeuble, selon jugement de mesures protectrices de l'union conjugale du 7 juin 2017, de sorte qu'il pouvait valablement signer seul le contrat de bail du 8 mars 2022, la conclusion d'un tel contrat ne constituant par ailleurs pas un acte de disposition interdit par l'art. 96 al. 1 LP.

Dans sa réponse du 28 novembre 2022, l'Office a contesté l'intégralité du courrier du 23 novembre 2022, précisant n'avoir jamais acquiescé à la conclusion du contrat de bail.

A.h. Lors de la vente aux enchères du 6 décembre 2022, l'Office a présenté l'immeuble, avec ses charges et conditions de vente.

D'après A. _____, l'Office aurait alors déclaré que des occupants y étaient installés, sans donner de plus amples précisions.

L'Office soutient en revanche avoir mentionné l'existence d'un contrat de bail avec les occupants actuels, qu'il considérait nul de plein droit, de sorte qu'il s'agissait d'une occupation illicite.

L'Office a ensuite donné la parole au public pour poser toutes questions en lien avec l'immeuble.

A. _____ n'est alors pas intervenu.

D. _____, propriétaire de la parcelle adjacente à celle objet de la vente aux enchères, a acquis celle-ci au prix de 6'500'000 fr.

B.

B.a. Par acte posté le 16 décembre 2022, A. _____ a formé une plainte auprès de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève (ci-après: Chambre de surveillance) contre la vente aux enchères du 6 décembre 2022, concluant principalement à l'annulation, subsidiairement à la nullité, de la vente et de l'adjudication, et à la répétition de la vente aux enchères.

B.b. Par décision du 8 juin 2023, la Chambre de surveillance a rejeté la plainte dans la mesure de sa recevabilité.

C.

Par acte posté le 19 juin 2023, A. _____ exerce un recours en matière civile contre la décision du 8 juin 2023. Il conclut à son annulation et à sa réforme dans le sens des conclusions de sa plainte du 16 décembre 2022. Il conclut en outre à titre subsidiaire au renvoi de la cause à la Chambre de surveillance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Des déterminations n'ont pas été requises.

Considérant en droit :

1.

Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), rendue en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 72 al. 2 let. a LTF en lien avec l'art. 19 LP), par une autorité cantonale de surveillance statuant en dernière (unique) instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). La voie du recours en matière civile est ainsi ouverte, indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF). Le recours a par ailleurs été interjeté dans le délai (art. 100 al. 2 let. a LTF) par une partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité précédente (art. 76 al. 1 LTF).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés ([ATF 142 III 364](#) consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit ([ATF 142 I 99](#) consid. 1.7.1; [142 III 364](#) consid. 2.4 et la référence).

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ceux-ci ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. ([ATF 147 I 73](#) consid. 2.2; [144 II 246](#) consid. 6.7; [143 I 310](#) consid. 2.2 et la référence), doit satisfaire au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF), à savoir en invoquant expressément et en motivant de façon claire et détaillée ce grief ([ATF 146 IV 114](#) consid. 2.1; [144 II 313](#) consid. 5.1). Le recourant ne peut pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. ([ATF 133 II 249](#) consid. 1.4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable ([ATF 147 IV 73](#) consid. 4.1.2; [145 IV 154](#) consid. 1.1).

3.

3.1.

3.1.1. Selon l'art. 132a al. 1 LP, applicable à la réalisation des immeubles (art. 143a et 156 al. 1 LP), la réalisation ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication. Cette compétence exclusive de l'autorité de surveillance vaut quels que soient les griefs invoqués, qu'ils relèvent du droit de la poursuite ou du droit matériel (cf. arrêt 5A_229/2017 du 13 novembre 2017 consid. 3.1 et les références; BETTSCHART, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 4 ad art. 132a LP). Le délai de plainte de dix jours prévu par l'art. 17 al. 2 LP court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué et pouvait connaître le motif de la contestation (art. 132a al. 2 LP). Le droit de plainte s'éteint un an après la réalisation (art. 132a al. 3 LP).

La voie de la plainte et du recours aux autorités de surveillance n'est pas seulement ouverte contre les irrégularités commises lors des opérations de la réalisation forcée elle-même, mais aussi contre celles commises dans la procédure préparatoire, telle que définie par les art. 25 ss ORFI (cf. arrêts 5A_229/2017 précité loc. cit.; 5A_359/2016 du 7 septembre 2016 consid. 5.2). Le vice allégué peut par exemple concerner l'insuffisance ou l'inexactitude des indications figurant dans la publication des enchères et les avis spéciaux ou des conditions de vente lacunaires (GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, n° 55 ad art. 126 LP; BETTSCHART, op. cit., n° 8 ad art. 132a LP). Il peut aussi concerner des manoeuvres illicites ou contraires aux moeurs altérant le résultat des enchères (art. 230 al. 1 CO; [ATF 109 II 123](#) consid. 2b; [82 II 21](#) consid. 1; 40 III 335 consid. 2; arrêt 5A_229/2017 précité loc. cit.; BETTSCHART, op. cit., loc. cit.; ROTH, in Basler Kommentar, SchKG I, 3e éd. 2021, n° 17 ad art. 132a LP; STOFFEL/CHABLOZ, Voies d'exécution, 3e éd. 2016, n. 156 p. 189; cf. aussi arrêt 7B.38/2005 du 26 avril 2005 consid. 3.1). Constituent de telles manoeuvres par exemple une convention, dont le but est d'influer défavorablement sur le résultat des enchères et d'attribuer à l'un des contractants ou à un tiers la différence entre le prix d'adjudication et la véritable valeur du droit patrimonial mis aux enchères; des arrangements en vue d'écarter des amateurs; un *pactum de non licitando* aux termes duquel les enchérisseurs se sont engagés, moyennant indemnité, à ne pas enchérir au-dessus d'une somme déterminée; un arrangement entre amateurs supprimant leur intérêt à acquérir le droit patrimonial mis aux enchères et, par conséquent, à participer aux enchères (GILLIÉRON, op. cit., n° 16 ad art. 126 LP et les références et n° 28 ad art. 132a LP; BETTSCHART, op. cit., loc. cit.; ROTH, op. cit., n° 18 ad art. 132a LP; cf. aussi arrêt 5A_229/2017 précité loc. cit.).

3.1.2. Conformément à l'art. 134 al. 1 LP, applicable aux poursuites en réalisation de gage par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP, l'office des poursuites arrête les conditions des enchères immobilières d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse.

Les conditions de vente, y compris l'état des charges, constituent le fondement de toute vente aux enchères d'immeubles; elles en déterminent les formalités, notamment les modalités de l'adjudication ([ATF 128 III 339](#) consid. 4a). Leur contenu est défini par les art. 135 LP et 45 ss ORFI.

Les conditions de vente ne sont pas notifiées selon l'art. 34 al. 1 LP - ni même publiées - mais déposées au moins dix jours avant les enchères au bureau de l'office où chacun peut en prendre connaissance (art. 134 al. 2 LP; arrêt 5A_359/2016 du 7 septembre 2016 consid. 6.2). La date du dépôt des conditions de vente doit être communiquée (arrêt 5A_853/2014 du 23 mars 2015 consid. 6.2.1). Elle figure dans la publication des enchères (art. 138 al. 2 ch. 2 LP, applicable par renvoi de l'art. 156 LP), dont un exemplaire est communiqué, sous pli simple, aux intéressés (art. 139 LP; arrêt 5A_853/2014 précité consid. 6.1.1).

Les conditions de vente peuvent être attaquées, par la voie de la plainte, soit parce qu'elles n'ont pas été arrêtées d'après l'usage des lieux et ne permettraient pas d'escompter le résultat le plus avantageux, soit parce qu'elles violeraient une disposition explicite ou l'esprit de la loi (cf. art. 134 LP; arrêt 5A_853/2014 précité loc. cit.). Selon la jurisprudence, le délai de plainte court du

jour du dépôt des conditions de vente au bureau de l'office des poursuites ([ATF 105 III 6](#) consid. 2; arrêts 5A_853/2014 précité loc. cit.; 5A_30/2012 du 12 avril 2012 consid. 4.2 et les références citées). Le premier jour compté est ainsi le lendemain du jour du dépôt (art. 31 LP en relation avec l'art. 142 al. 1 CPC; [ATF 94 III 25](#) consid. 2; arrêts 5A_853/2014 précité consid. 6.2.1; 5A_30/2012 précité loc. cit.).

3.1.3. L'art. 22 al. 1 LP prévoit la nullité des mesures contraires à des dispositions édictées dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes ne participant pas à la procédure. Il enjoint aux autorités de surveillance de constater cette nullité indépendamment de toute plainte, c'est-à-dire en tout temps, même en dehors du délai de plainte ([ATF 128 III 104](#) consid. 2). Les dispositions dont la violation est susceptible de fonder un cas de nullité sont essentiellement les règles impératives du droit des poursuites que doivent respecter les organes d'exécution forcée ([ATF 128 I 206](#) consid. 5.2.5). Elles peuvent aussi relever d'autres lois fédérales. Outre qu'il doit s'agir d'une règle impérative, il faut que la disposition en cause ait été édictée dans l'intérêt public ou dans l'intérêt d'un cercle indéterminé de tiers étrangers à la procédure ([ATF 121 III 24](#) consid. 2b; [115 III 24](#) consid. 1; [109 III 102](#) consid. 1). En revanche, la violation de normes qui ont été établies dans le seul intérêt des parties ne peut être invoquée (arrêts 5A_529/2019 du 6 septembre 2019 consid. 4.1.1; 5A_403/2017 du 11 septembre 2017 consid. 7.2.1). Eu égard à cette notion, toute erreur, même grave, dans la préparation de la vente aux enchères qui pourrait justifier à elle seule d'annuler l'adjudication ne rend pas celle-ci nulle pour autant ([ATF 128 III 339](#) consid. 5a; arrêt 5A_529/2019 précité loc. cit.).

3.2. La Chambre de surveillance a exposé que le recourant reprochait à l'Office d'avoir fourni aux potentiels acheteurs, lors des enchères, des éléments qui ne figuraient pas sur les conditions de vente précédemment communiquées. Il considérait que s'il avait entendu donner de nouvelles indications lors de la vente, l'Office aurait dû au préalable communiquer le nouveau descriptif de l'immeuble aux personnes concernées; les nouveaux éléments fournis lors de la vente étaient en outre inexacts ou du moins incomplets s'agissant des obligations personnelles qui seraient passées au futur acquéreur avec la propriété du bien; l'Office n'aurait pas mentionné l'existence d'un contrat de bail qui aurait pu exclure l'hypothèse de l'occupation illicite par des squatters à proprement parler.

La Chambre de surveillance a admis que les conditions de vente communiquées le 3 novembre 2022 ne faisaient pas état d'une occupation - licite ou illicite - de la parcelle. L'absence d'une telle indication ne pouvait toutefois pas entraîner la nullité de l'adjudication, dès lors que cette mention ne visait à protéger ni l'intérêt public ni celui de tiers. A supposer que le contrat de bail soit valable, les locataires seraient à cet égard protégés par l'art. 261 al. 1 CO, qui prévoit que les droits et obligations du contrat de bail passent à l'acquéreur avec la propriété de la chose (cf. ég. art. 50 ORFI). Par ailleurs, le recourant, qui était à l'origine du contrat de bail litigieux, ne pouvait ignorer, lorsque les conditions de vente avaient été communiquées, que la parcelle était occupée. Il lui eût alors appartenu de demander le report de la vente aux enchères par une plainte, en indiquant le complément à apporter aux conditions de vente. Le recourant n'avait en revanche pas réagi, et ce même après que l'Office lui eut clairement indiqué, par courrier du 10 novembre 2022, qu'il considérait cette convention comme étant nulle et qu'il avait réitéré son point de vue lors de la visite du 17 novembre 2022. Le recourant ne pouvait pas attendre passivement la réalisation de l'adjudication, sans faire valoir au préalable qu'un défaut entachait les préparatifs de la vente. La Chambre de surveillance en a conclu que le recourant était déchu de son droit de porter plainte en raison d'une violation des règles de procédure relatives aux conditions de vente. Au demeurant, il n'établissait pas, ni ne rendait vraisemblable que l'Office aurait donné des indications, lors de la vente aux enchères, qui n'auraient pas permis d'escompter le résultat le plus avantageux. Il apparaissait douteux qu'un potentiel acheteur fût

plus découragé par la présence d'occupants illicites, qui pourraient faire immédiatement l'objet d'une procédure d'expulsion, que par celle de locataires dûment autorisés à occuper les locaux pour une durée de plus d'une année, ce d'autant plus lorsque l'intégralité des loyers avait déjà été réglé auprès d'une personne dont la solvabilité est incertaine. La Chambre de surveillance a enfin relevé que le recourant avait créé lui-même une situation susceptible d'avoir une influence sur le prix d'adjudication de la parcelle, à savoir l'occupation - licite ou illicite - du bien.

3.3. Le recourant se plaint d'une constatation manifestement inexacte des faits à deux égards. Il reproche premièrement à la Chambre de surveillance d'avoir retenu qu'il serait resté passif et qu'il ne se serait manifesté qu'après l'adjudication du bien. Il rappelle avoir formé en octobre 2022 une plainte contre l'avis de vente du 30 septembre 2022 et s'être opposé à l'état des charges et aux conditions de vente le 14 novembre 2022. L'Office aurait rejeté son opposition sans même la transmettre à la Chambre de surveillance en tant que plainte, alors qu'il s'y plaignait manifestement de la description des conditions de vente et que des échanges épistolaires étaient en cours avec l'Office à ce sujet. Le 23 novembre 2022, il avait adressé à l'Office cinq pages d'observations étayées par des preuves, expliquant les raisons pour lesquelles le contrat de bail conclu le 8 mars 2022 était valable et demandant que ses observations soient prises en compte dans la formulation de la description de l'immeuble. Le recourant fait deuxièmement grief à l'autorité cantonale de n'avoir pas retenu qu'il avait établi qu'un résultat plus avantageux aurait pu être escompté. Or il avait reçu une offre de gré à gré le jour même des enchères pour un montant de 7,5 millions de francs, offre qui avait été versée à la procédure. Par ailleurs, seul un cercle restreint d'enchérisseurs composé des voisins de la villa, dont en particulier D. _____, savait que les occupants de la villa n'étaient pas des squatters et que les loyers avaient été versés d'avance. Certains potentiels acquéreurs avaient donc été induits en erreur et probablement découragés à surenchérir, en raison de la communication inexacte et incomplète de l'Office, qui avait mentionné que la villa était occupée illicitement sans plus amples précisions. Le recourant est d'avis que si ces éléments avaient été pris en compte, la Chambre de surveillance n'aurait pu que constater que les manoeuvres de l'Office avaient faussé la " libre concurrence " lors de la vente aux enchères en créant, faute d'informations complètes, une inégalité entre enchérisseurs et qu'elles avaient ainsi influencé le résultat de la vente.

3.4. En tant qu'il remet en cause le déroulement des enchères, auxquelles il était présent, force est de constater avec la Chambre de surveillance que le recourant aurait pu soulever ses griefs dans les dix jours suivant le dépôt des conditions de vente, dès lors que sa critique porte en définitive exclusivement sur le fait que le descriptif de l'immeuble ne mentionnait pas l'existence d'un contrat de bail non annoté au registre foncier, indication qu'il juge essentielle à la sauvegarde de la " libre concurrence ", respectivement à la complète et égale information de tous les enchérisseurs potentiels. On peut à cet égard entièrement se référer aux considérations pertinentes des juges cantonaux. Il sera pour le surplus relevé que la décision attaquée ne fait nullement état d'une prétendue opposition que le recourant aurait formée auprès de l'Office le 14 novembre 2022. En se contentant d'indiquer " dossier de la cause " en marge de son allégation portant sur cette prétendue opposition, le recourant ne saurait valablement motiver un grief d'arbitraire dans la constatation des faits, le Tribunal fédéral n'ayant pas à fouiller le dossier pour vérifier le bien-fondé des allégations formulées dans le recours. Quoi qu'il en soit, à supposer que le recourant ait écrit le 14 novembre 2022 à l'Office pour s'opposer aux conditions de vente, cela ne l'exonérerait pas de l'obligation de saisir la Chambre de surveillance dans les 10 jours à compter de leur dépôt, le 3 novembre 2022. Si tant est une fois encore que l'on doive en tenir compte, le recourant ne prétend par ailleurs pas qu'il aurait demandé à l'Office de considérer, en cas de rejet, son opposition comme valant plainte contre les conditions de vente et de l'acheminer à l'autorité compétente. Quant au courrier du 23 novembre 2022 - dont

le contenu est dûment constaté dans la décision déferée -, outre qu'il a aussi été adressé à l'Office et non à l'autorité de surveillance, il a été expédié largement après l'échéance du délai de plainte.

Le fait que le recourant ait conclu subsidiairement au constat de la nullité des enchères - semblant ainsi considérer que sa plainte serait recevable en tout temps - ne change rien à ce qui précède. On ne voit en effet pas que la prétendue carence dans les informations relatives à l'immeuble mis aux enchères forcées puisse constituer un motif de nullité au sens de l'art. 22 al. 1 LP (pour des cas de nullité admis par la jurisprudence, cf. ROTH, op. cit., n° 34 ad art. 132a LP). La violation alléguée de l'art. 230 al. 1 CO ne saurait dès lors être invoquée en tout temps mais devait l'être dans les dix jours dès la connaissance du vice (ATF 47 III 127 consid. 1; arrêt 5A_229/2017 précité consid. 3.1; GILLIÉRON, op. cit., n° 28 ad art. 132a LP et les arrêts cités). Or, en l'occurrence, l'absence de mention du bail portant sur l'immeuble mis aux enchères pouvait et devait être connue du recourant au moment du dépôt des conditions de vente. Les moyens soulevés par le recourant dans sa plainte contre l'adjudication n'étaient donc pas susceptibles d'entraîner la nullité des enchères au sens de l'art. 22 al. 1 LP.

Il suit de là que la critique ne porte pas.

4.

En définitive, le recours est rejeté, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 68 al. 1 et 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties, à B._____, à C._____ AG, à D._____ et à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 31 août 2023

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Herrmann

Le Greffier : Piccinin