



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3322/2022-CS

DCSO/527/22

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 15 DECEMBRE 2022

Plainte 17 LP (A/3322/2022-CS) formée en date du 10 octobre 2022 par A_____,
élisant domicile en l'étude de Me Hervé Crausaz, avocat.

* * * * *

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

- **A**_____
c/o Me CRAUSAZ Hervé
Chabrier Avocats SA
Rue du Rhône 40
Case postale 1363
1211 Genève 1.
 - **B**_____
c/o Me DROZ Gaétan
MBLD Associés
Rue Joseph-Girard 20
Case postale 1611
1227 Carouge.
 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

- A.**
- a.** [La banque] D_____ a engagé le 5 mai 2020, à l'encontre de A_____, une poursuite en réalisation de gage portant sur la parcelle n° 1_____ de la Commune de C_____ [GE], sise chemin 2_____ no._____, dont le poursuivi est copropriétaire avec B_____, à raison de la moitié chacun.
 - b.** Le 28 mai 2020, l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) a notifié le commandement de payer, poursuite N° 3_____, à A_____, qui a formé opposition.
 - c.** Le 6 août 2020, l'Office a notifié l'exemplaire pour le tiers propriétaire du gage du commandement de payer, poursuite N° 3_____, à B_____.
 - d.** Par jugement du 16 avril 2021, le Tribunal de première instance a prononcé la mainlevée de l'opposition formée par A_____ au commandement de payer.
- B_____ a de son côté levé l'opposition qu'elle avait formée au commandement de payer, en date du 20 août 2021.
- e.** [La banque] D_____ ayant requis le 25 août 2021 la réalisation de l'objet du gage, l'Office a communiqué à A_____, en date du 12 octobre 2021, la valeur d'estimation de l'immeuble, fixée à 6'930'000 fr.
 - f.** Le _____ septembre 2022, l'Office a publié dans la Feuille d'avis officielle le placard de vente, fixant la date de la vente aux enchères de l'immeuble au 6 décembre 2022.
 - g.** Par pli recommandé du _____ septembre 2022, reçu le 30 septembre 2022, l'Office a communiqué le placard de vente à A_____.
- B.**
- a.** Par acte posté le 10 octobre 2022, A_____ a formé une plainte contre la décision de l'Office du _____ septembre 2022. Il lui reproche d'avoir fixé la date de la vente aux enchères au 6 décembre 2022, alors que l'Office lui avait assuré que la vente ne pourrait pas avoir lieu avant la fin de l'année 2022. Fort de cette assurance, A_____ avait entrepris des démarches en vue d'obtenir un refinancement ou un sursis au sens de l'art. 123 al. 2 LP.
- Il a produit à l'appui de sa plainte des e-mails qu'il avait reçus de B_____ et de Me E_____.
- b.** L'Office et B_____ ont conclu à l'irrecevabilité de la plainte, subsidiairement à son rejet.
 - c.** Sur ce, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

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 al. 2 let. c LOJ ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures prises par l'office qui ne peuvent être attaquées par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP), telles la notification d'un commandement de payer ou le refus de tenir compte d'une opposition.

A qualité pour former une plainte toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou tout au moins touchée dans ses intérêts de fait, par une décision ou une mesure de l'office (ATF 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3).

La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). Elle peut également être déposée en tout temps en cas de nullité de l'acte contesté (art. 22 al. 1 LP).

1.2 En l'espèce, la question de savoir si le plaignant a agi tardivement en déposant sa plainte plus de dix jours après la publication du placard de vente dans la FAO respectivement plus de dix jours après la réception du placard de vente envoyé par pli simple, souffre de rester indécise vu l'issue de la procédure.

2. **2.1.** Découlant directement de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 131 II 636 consid. 6.1; 129 I 170 consid. 4.1; 128 II 125 consid. 10b/aa et les références citées).

Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que a) l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, b) qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences, c) que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu, d) qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et e) que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (ATF 131 V 472 consid. 5; 131 II 636 consid. 6.1; 129 I 170 consid. 4.1; 124 V 215 consid. 2b/aa; 122 II 123 consid. 3b/cc et les références citées). Le droit à la protection de la bonne foi peut aussi être invoqué en présence, simplement, d'un comportement d'une

administration susceptible d'éveiller chez l'administré une attente ou une espérance légitime (ATF 129 II 361 consid. 7; 126 II 377 consid. 3a);

2.2 En l'espèce, il ne résulte pas des éléments au dossier que l'Office aurait assuré au plaignant que la vente aux enchères se tiendrait en janvier ou février 2023 et pas plus tôt. Le message électronique que le plaignant a reçu de l'Etude de son conseil le 1er septembre 2022 à la suite d'un entretien téléphonique de ce dernier avec l'Office, ne fait état d'aucune assurance ou promesse de la part de l'Office quant à la date de la vente aux enchères, ce message se bornant à indiquer que les enchères interviendront très bientôt (*very soon*), probablement (*probably*) en janvier ou février (2023).

L'évocation, par un avocat ayant eu un contact téléphonique avec l'autorité, d'une simple probabilité n'est pas susceptible d'éveiller chez un administré une attente ou espérance légitime. De plus, le plaignant ne rend par ailleurs pas vraisemblable qu'il aurait pris des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, étant observé que dans un email qu'il a adressé à l'Office le 7 octobre 2022, après avoir eu connaissance de la date des enchères, il a indiqué qu'il obtiendrait facilement un financement pour l'achat de la maison aux enchères ("*I can pay 6.6 in the auction easily and I will have financing / cash*").

Eu égard à ce qui précède, les conditions posées pour entrer en matière sur la protection de la bonne foi du plaignant ne sont dès lors pas réalisées.

La plainte doit dès lors être rejetée.

3. 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 aucuns dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 10 octobre 2022 par A_____ contre le placard de vente établi le _____ septembre 2022.

Au fond :

La rejette.

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Christel HENZELIN, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

La greffière :

Christel HENZELIN

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.