



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3002/2024-CS

DCSO/9/25

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 16 JANVIER 2025

Plainte 17 LP (A/3002/2024-CS) formée en date du 13 septembre 2024 par A_____,
représenté par Me Pascal PETROZ, avocat.

* * * * *

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

- A_____
c/o Me PETROZ Pascal
De Boccard Associés SA
Rue du Mont-Blanc 3
1201 Genève.
 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

A. **a.** A_____ est propriétaire du lot de PPE, feuillet 1_____ n° 2_____, sise route 3_____ n° 4_____, 4_____/A, 4_____/B, 4_____/C et 4_____/D, commune de B_____ [GE], ainsi que de la parcelle n° 5_____, sise chemin 6_____ n° 7_____, commune de C_____ [GE].

b. Dans le cadre de la procédure pénale dirigée contre A_____ depuis 2013, les biens de ce dernier ont été pénalement séquestrés en vue de garantir le paiement d'une créance compensatrice, des frais de justice et autres indemnités.

c. Différentes poursuites ont été engagées contre A_____ et forment plusieurs séries de poursuites actuellement conduites par l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office).

d. Le 19 octobre 2023, A_____ s'est adressé à la Chambre pénale d'appel et de révision, chargée de la procédure pénale en cours, pour obtenir son accord en vue de réaliser la promotion immobilière concernant la parcelle n° 5_____ de la commune de C_____ dans l'optique de rembourser ses créanciers. Il a également, en date du 1^{er} décembre 2023, sollicité l'accord de l'autorité pénale en vue de procéder à la vente de l'appartement sis route 3_____ n° 4_____ à B_____ dans le but de désintéresser ses créanciers.

De l'échange de correspondance entre la Chambre pénale, l'Office et A_____ qui s'en est suivi, il ressort que A_____ considérait qu'une vente de gré à gré permettrait de réaliser un produit plus intéressant pour ses créanciers qu'une réalisation forcée. L'Office relevait que dans l'hypothèse d'une vente de gré à gré, il devrait établir un état des charges incluant différents créanciers dont les poursuites avaient fait l'objet d'une annotation au registre foncier. Le 15 mai 2024, la Chambre pénale a informé le Ministère public et les parties plaignantes de ce que l'Office était autorisé à procéder à la vente d'immeubles séquestrés appartenant au plaignant, en précisant que ces ventes pourraient intervenir dans le cadre d'une vente aux enchères ou, pour autant que le prix de vente soit au moins équivalent à celui de l'estimation, par une vente de gré à gré, le produit net de la vente étant séquestré pénalement.

e. Par courrier adressé à la Chambre pénale d'appel et de révision le 25 juillet 2024, l'Office a indiqué qu'une vente de gré à gré n'était pas envisageable en l'état du dossier, en dépit de la levée du séquestre pénal que la Chambre pénale pourrait envisager sur certains biens et du report dudit séquestre pénal sur leurs produits de vente. Une vente de gré à gré au sens de l'art. 143 LP n'était pas envisageable puisqu'elle impliquerait le dépôt d'un état des charges alors que les participations dans les procès-verbaux de saisie étaient contestées et que l'état des charges ne manquerait pas d'être contesté par les créanciers plaignants. L'Office n'entendait

donc pas procéder à une quelconque vente d'un bien immobilier avant que l'autorité de surveillance n'ait statué dans la procédure en cours relative à la composition des procès-verbaux de saisie.

Ce courrier a été transmis à A_____ par courriel du 3 septembre 2024.

- B.**
- a.** Par acte expédié le 13 septembre 2024 à la Chambre de surveillance, A_____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre ce courrier, concluant à ce que la mesure contenue dans celui-ci au sujet de la vente de gré à gré soit annulée et à ce qu'il soit ordonné à l'Office d'entreprendre les démarches nécessaires à la mise en place d'une vente de gré à gré concernant cette parcelle.
 - b.** Dans son rapport établi le 31 octobre 2024, l'Office conclut à l'irrecevabilité de la plainte, subsidiairement à son rejet. Son courrier du 25 juillet 2024 se limitait à exposer les difficultés liées à la vente de gré à gré d'un bien immobilier et ne constituait dès lors pas une mesure sujette à plainte. L'Office était en outre dans l'impossibilité d'établir l'état des charges requis par l'art. 143b LP.
 - c.** Par avis du 4 novembre 2024, les parties ont été informées que la cause était 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).

Par "mesure" de l'office au sens de l'art. 17 LP, il faut entendre tout acte d'autorité accompli par l'office ou par un organe de la poursuite en exécution d'une mission officielle dans une affaire concrète. L'acte de poursuite doit être de nature à créer, modifier ou supprimer une situation du droit de l'exécution forcée dans l'affaire en question. En d'autres termes, il doit s'agir d'un acte matériel qui a pour but la continuation ou l'achèvement de la procédure d'exécution forcée et qui produit des effets externes (ATF 142 III 643 consid. 3.1 et les arrêts cités; arrêts du Tribunal fédéral 5A_727/2017 et 5A_728/2017 du 8 janvier 2018, destinés à la publication, consid. 4.2.1). Ne constituent en conséquence pas des mesures sujettes à plainte la simple confirmation d'une décision déjà prise, une communication de l'Office sur ses intentions, un avis (BSK SchKG I COMMETTA/MÖCKLI (2021), n° 22 ad art. 17; CR LP – ERARD (2005) n° 10 ad art. 17 LP).

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).

1.2 En l'espèce, la plainte est dirigée contre le courrier de l'Office du 25 juillet 2024, aux termes duquel l'Office a informé la Chambre pénale d'appel et de révision qu'il estimait qu'une vente de gré à gré des biens immobiliers concernés n'était pas envisageable en l'état, même si la levée de la mesure de séquestre pénal était envisagée, et qu'il n'entendait donc pas procéder à une quelconque vente d'un bien immobilier.

Ce faisant, l'Office a communiqué à l'autorité pénale son avis sur l'opportunité de procéder à une vente de gré à gré et ses intentions dans ce cadre, sans effectuer aucun acte matériel de poursuite ayant pour effet de faire avancer l'exécution forcée dans les poursuites concernées. Le courrier de l'Office du 25 juillet 2024 ne constitue dès lors pas une mesure sujette à plainte au sens de l'art. 17 LP.

La plainte formée contre celui-ci sera en conséquence déclarée irrecevable.

- 2.** 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 dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

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

Déclare irrecevable la plainte formée le 13 septembre 2024 par A_____ contre le courrier du 25 juillet 2024 de l'Office cantonal des poursuites à la Chambre pénale d'appel et de révision au sujet de la vente de gré à gré de la parcelle n° 5_____ de la commune de C_____ et de l'appartement sis route 3_____ n° 4_____ à B_____.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Messieurs Alexandre BÖHLER et Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Elise CAIRUS, greffière.

La présidente :

La greffière :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

Elise CAIRUS

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.