



POUVOIR JUDICIAIRE

A/577/2024-CS

DCSO/522/24

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 7 NOVEMBRE 2024

Plainte 17 LP (A/577/2024-CS) formée en date du 19 février 2024 par A_____,
représenté par Me Hrant HOVAGEMYAN, avocat.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par
plis recommandés du greffier du **7 novembre 2024**
à :

- **A_____**
c/o Me HOVAGEMYAN Hrant
Demole Hovagemyan
Rue Charles-Bonnet 2
Case postale
1211 Genève 3.
 - **B_____ N.V.**
c/o Me YÜCE Sirin
Charles Russell Speechlys SA
Rue de la Confédération 5
1204 Genève.
 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

- A. a.** A_____ fait l'objet de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 1_____, engagée par [la banque] B_____ N.V. le 24 juin 2021 pour un montant de 1'050'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} mars 2020.

L'objet du gage consiste dans la parcelle 2_____, sise rue 3_____ no. _____, commune de Genève, section C_____.

B_____ N.V. est inscrite au Registre foncier comme porteur d'une cédula hypothécaire au capital de 1'050'000 fr., grevant la parcelle en 4^{ème} rang.

b. Le commandement de payer, poursuite n° 1_____ a été notifié le 14 août 2021 à A_____, qui y a formé opposition.

c. Le 30 janvier 2024, B_____ N.V. a requis la vente de la parcelle 2_____. Elle a joint à sa réquisition de vente le jugement du 28 février 2022 prononçant la mainlevée de l'opposition formée par A_____, muni de la mention apposée le 22 janvier 2024 indiquant qu'aucune action en libération de dette n'avait été déposée au Tribunal de première instance à cette date.

d. Par courrier du 6 février 2024, l'Office a avisé A_____ avoir reçu la réquisition de vente par B_____ N.V. le 31 janvier 2024, en précisant que le lieu et la date de la vente seraient indiqués ultérieurement.

- B. a.** Par acte expédié le 19 février 2024 à la Chambre de surveillance, A_____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre cet avis de réception de la réquisition de vente qu'il a reçu le 7 février 2024 et dont il sollicite l'annulation en tant qu'il comporte une décision implicite d'admissibilité de la réquisition de vente.

b. B_____ N.V. a conclu au rejet de la plainte.

c. Dans ses observations du 13 mars 2024, l'Office a conclu à l'irrecevabilité de la plainte, subsidiairement à son rejet.

d. A_____ a répliqué, persistant dans les conclusions de sa plainte.

EN DROIT

- 1. 1.1** La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 al. 1 LP; 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP; 125 et 126 al. 1 let. a et al. 2 let. c LOJ) contre des mesures de l'Office non attaquables par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP).

Selon l'art. 17 al. 1 LP, il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'Office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait, à moins que la loi ne prescrive la voie judiciaire.

Par "mesure" de l'Office au sens des art. 17 s. 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 jurisprudences citées).

Un simple avis de l'autorité de poursuite ne constitue pas une décision ou mesure susceptible de plainte (DCSO/134/2022 du 7 avril 2022; DCSO/362/2020 du 8 octobre 2020; DCSO/453/2008 du 16 octobre 2008 consid. 1; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n. 12 ad art. 17 LP).

La communication de la réquisition de vente n'est donc attaquantable que si l'Office des poursuites qui l'a rendue communique en même temps d'autres dispositions concrètes de la procédure, telles que la nature ou le lieu et le moment de la réalisation, ou invite le débiteur à accomplir un acte (Frey/Staible, Commentaire bâlois, LP, 2021, n. 9 ad art. 120 LP).

1.2 En l'espèce, la présente plainte a pour objet l'avis de réception de la réquisition de vente dans le cadre des poursuites n° 21 233 584 S, soit un acte se limitant à informer le débiteur que la créancière avait requis la vente du bien immobilier compris dans cette poursuite.

Cet avis réserve le lieu et la date de la vente du bien immobilier, ceux-ci devant être communiqués ultérieurement, si bien qu'aucune décision n'a été prise s'agissant de l'avancement de la procédure. Il ne constitue donc une décision de l'Office au sens de l'art. 17 LP et ne peut, partant, pas faire l'objet d'une plainte.

La plainte sera dès lors déclarée irrecevable.

2. La procédure de plainte est en principe 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 (62 al. 2 OELP).

* * * * *

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

Déclare irrecevable la plainte formée le 19 février 2024 par A_____ contre l'avis de réception de réquisition de vente de B_____ N.V. que l'Office cantonal des poursuites lui a adressé le 6 février 2024.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Mathieu HOWALD, 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.