



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2308/2022-CS

DCSO/479/22

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 24 NOVEMBRE 2022

Plainte 17 LP (A/2308/2022-CS) formée en date du 8 juillet 2022 par A_____, élisant domicile en l'étude de Me Nicolas Jeandin, avocat.

* * * * *

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

- **A**_____
c/o Me JEANDIN Nicolas
Fontanet & Associés
Grand-Rue 25
Case postale 3200
1211 Genève 3.

- **B**_____
c/o Me JUVET Philippe
Rue de la Fontaine 2
1204 Genève.

- **C**_____

_____ [TI].

- **D** _____

_____ [TI].

- **ETAT DE GENEVE, SOIT POUR LUI L' AFC**
Service du contentieux
Rue du Stand 26
Case postale 3937
1211 Genève 3.

- **E** _____ **LTD**
c/o Me BEGUIN Thomas
BRH Partners LLC
Avenue de Miremont 12
1206 Genève.

- **F** _____ **SA**
Service G _____ [carte de débit]

_____ [ZH].

- **H** _____ **SA**

_____ [BE].

- **I** _____ **SA**

_____ [GE].

- **Office cantonal des poursuites.**

EN FAIT

- A. a.** Les immeubles immatriculés au Registre foncier sous n° 1_____/23 (part de copropriété par étages sur l'immeuble de base immatriculé sous feuillet n° 1____ de la commune de J____ [GE], correspondant à un appartement en duplex de six pièces et demi avec balcons), 1_____/2, 1_____/3 et 1_____/4 (parts de copropriété par étages sur le même immeuble de base, correspondant à trois emplacements de parking en sous-sol) de la commune de J____ (GE), appartenant à B____, ont été réalisés aux enchères forcées le 28 juin 2022 au terme de la poursuite en réalisation de gage n° 2____ conduite à son encontre par [la banque] D_____.

Ces immeubles avaient par ailleurs été saisis dans le cadre des saisies, séries n° 3____ (à laquelle participait notamment la poursuite n° 4____ conduite par E____ SA contre B____), 5____, 6____ (à laquelle participait notamment la poursuite n° 7____ conduite par [la banque] C____ contre B____) et 8_____.

- b.** Les conditions de vente, déposées le 3 juin 2022 et non contestées en temps utile par la voie de la plainte, comportaient notamment les indications, rappels et dispositions suivantes :

- La valeur vénale des immeubles avait été estimée à 2'830'000 fr. pour l'appartement (feuilles n° 1_____/23) et à 90'000 fr. pour chacun des trois emplacements de parking en sous-sol (feuilles n° 1_____/2, 1_____/3 et 1_____/4).
- Les quatre immeubles à réaliser constituant une unité économique au sens de l'art. 108 al. 1 ORFI, la vente se déroulerait en deux étapes conformément à l'art. 108 al. 1bis ORFI. Ainsi, les enchères porteraient dans un premier temps séparément sur chaque lot (en commençant par l'appartement en duplex) et, dans un second temps, sur les quatre immeubles en bloc, l'adjudication étant ensuite prononcée selon le mode de réalisation permettant d'obtenir le prix global le plus élevé possible; les enchérisseurs ayant émis les offres les plus élevées lors de la première étape (ventes séparées) resteraient liés par celles-ci jusqu'à l'adjudication.
- Les immeubles ne seraient adjugés que pour autant que les enchères atteignent un montant minimum de 1'100'000 fr. pour l'appartement et de 35'000 fr. pour chacun des trois emplacements de parking en sous-sol (respectivement de 1'205'000 fr. pour la vente en bloc des quatre immeubles).
- Chaque offre devrait dépasser la précédente de 10'000 fr. au moins pour l'appartement (ainsi que pour la mise à prix des quatre immeubles en bloc)

et de 5'000 fr. au moins pour chacun des trois emplacements de parking en sous-sol.

- Avant l'adjudication, l'enchérisseur ayant émis l'offre la plus élevée devrait verser un acompte, dont le montant était fixé à 250'000 fr. pour l'appartement et à 20'000 fr. pour chacun des trois emplacements de parking en sous-sol, respectivement à 250'000 fr. en cas de vente en bloc des quatre immeubles. Selon l'art. 14 des conditions de vente, cet acompte pouvait être versé par divers moyens, dont un versement préalable en mains de l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office).
- Les enchérisseurs devraient donner leur nom et, le cas échéant, celui de leur mandataire (*recte* : mandant). Ils devraient se munir d'une pièce d'identité ainsi que, le cas échéant, de l'original de la procuration donnée en leur faveur. Les personnes misant en qualité de représentantes d'un tiers pourraient être tenues de justifier de leurs pouvoirs.

c. Antérieurement à la vente, trois personnes se sont acquittées en mains de l'Office de montants devant servir d'acomptes en cas d'adjudication en leur faveur, au nombre desquelles A_____ (250'000 fr.) et K_____ (310'000 fr.).

d. La vente des quatre immeubles à réaliser s'est déroulée à la date et à l'heure prévues, sous la conduite de deux collaborateurs de l'Office.

Selon les indications non contestées de l'Office, une quinzaine de personnes étaient présentes. Trois d'entre elles ont activement participé aux enchères, soit L_____, représentant D_____, M_____, représentant K_____, et A_____.

e. L'Office a expliqué avoir pour pratique de procéder à la vérification des pouvoirs d'un représentant au moment où celui-ci émet une première offre pour le compte de son mandant. Dans la mesure toutefois où K_____ avait versé d'avance un montant à titre d'acompte, et qu'il était donc prévisible que son représentant émette une ou plusieurs offres, M_____ avait été d'emblée invité à justifier de ses pouvoirs, ce qu'il avait fait en remettant aux collaborateurs de l'Office conduisant la vente une procuration en sa faveur datée du 23 juin 2022, portant la signature légalisée de K_____ et lui donnant tous pouvoirs aux fins :

"d'acquérir, dans le cadre de la vente aux enchères qui se tiendra le mardi 28 juin 2022 [...] à l'Office des poursuites [...], les biens immobiliers suivants :

1. *[L'appartement en duplex]*
2. *[Le premier emplacement de parking en sous-sol]*
3. *[Le deuxième emplacement de parking en sous-sol]*

4. *[Le troisième emplacement de parking en sous-sol]."*

avec les précisions et restrictions suivantes :

" Le mandataire pourra acquérir [l'appartement en duplex] pour le prix maximum de deux millions huit cent mille francs (CHF 2'800'000.-).

Si le mandataire parvient à acquérir l'appartement au prix susvisé, il n'est pas autorisé à enchérir sur les places de parking.

Si le mandataire ne parvient pas à acquérir l'appartement [...], il est autorisé à acquérir chacune des places de parking [...] pour le montant maximum de trente-cinq mille francs (CHF 35'000.-) par place de parking".

Au vu de ce document, M_____ a été admis à participer aux enchères.

f. Comme prévu dans les conditions de vente, les enchères ont débuté par la mise à prix séparée des quatre immeubles à réaliser, en commençant par l'appartement en duplex. Au terme de cette première phase, les offres provisoirement retenues émanaient toutes de K_____, représentée par M_____, et s'élevaient à 2'100'000 fr. pour l'appartement en duplex et à 55'000 fr. pour chacun des trois emplacements de parking en sous-sol.

g. Dans une seconde phase, les enchères ont porté sur les quatre immeubles en bloc, avec une mise à prix initiale de 2'265'000 fr. correspondant au total des offres retenues au terme de la première phase.

Trois personnes ont enchéri lors de cette seconde phase.

D_____, représentée par L_____, a émis une offre de 2'300'000 fr. Elle n'a plus formulé d'offre par la suite.

K_____, représentée par M_____, et A_____ ont pour leur part continué à formuler des offres, chacun surenchérissant sur l'offre de l'autre. M_____ a ainsi notamment formulé des offres successives de 2'800'000 fr., de 2'830'000 fr., surenchérissant sur l'offre de 2'820'000 de A_____, de 2'850'000 fr., surenchérissant sur l'offre de 2'840'000 fr. de A_____, de 2'870'000 fr., surenchérissant sur l'offre de 2'860'000 fr. de A_____, et enfin de 2'890'000 fr., surenchérissant sur l'offre de 2'880'000 fr. de A_____.

A un moment ne résultant pas du procès-verbal des enchères – situé par A_____ après la formulation par M_____ de son offre de 2'890'000 fr. – les collaborateurs de l'Office conduisant la vente, constatant que les mises approchaient, respectivement avaient atteint, les limites mentionnées dans la procuration conférée par K_____ à M_____, ont brièvement interrompu le déroulement des enchères et se sont entretenus en aparté avec ce dernier en vue de

déterminer l'étendue précise de ses pouvoirs. Après que les collaborateurs de l'Office se furent convaincus que la procuration conférée à M_____ l'autorisait, dans le cadre de l'étape de la vente en bloc des immeubles à réaliser, à formuler des offres jusqu'à un montant total de 2'905'000 fr. correspondant à l'addition des limites fixées par K_____ pour chaque immeuble séparément, les enchères ont repris.

L'adjudication des quatre immeubles en bloc a finalement été prononcée en faveur de A_____, lequel avait formulé une offre de 3'000'000 fr., surenchérissant sur l'offre de 2'890'000 fr. de K_____. A_____ a par la suite allégué que l'interruption des enchères l'avait déstabilisé et conduit à formuler par mégarde une offre supérieure de 110'000 fr. à la précédente alors que jusqu'alors il n'avait surenchéri que de 10'000 fr. ou 20'000 fr. sur les offres précédentes.

h. Postérieurement à l'adjudication, A_____ a à plusieurs reprises requis de l'Office qu'il lui communique la procuration remise lors de la vente par M_____, ce que l'Office a refusé.

- B.** **a.** Par acte adressé le 8 juillet 2022 au greffe de la Chambre de surveillance, A_____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre l'adjudication intervenue le 28 juin 2022, concluant préalablement à ce qu'il soit ordonné à l'Office de fournir toutes informations, explications et pièces utiles en relation avec les pouvoirs de représentations dont s'était prévalu M_____ à l'occasion de la vente, dont la procuration remise, et, principalement, à l'annulation partielle de l'adjudication en ce sens que celle-ci devait intervenir pour le prix de 2'410'000 fr.

Selon le plaignant, les offres formulées par M_____ pour le compte de K_____ n'auraient pas dû être admises au double motif qu'il n'était pas au bénéfice d'une procuration valable et que tant lui que K_____ fille du débiteur poursuivi, intervenaient en réalité pour le compte de ce dernier, ce qui n'était pas admissible. Dès lors que l'annulation pure et simple de l'adjudication ne serait pas satisfaisante au vu de l'intérêt légitime du plaignant à être maintenu dans son droit, il convenait de rectifier le prix en faisant abstraction des offres formulées par M_____.

b. Par ordonnance du 13 juillet 2022, la Chambre de surveillance a rejeté la requête d'effet suspensif formée à titre préalable par le plaignant.

c. Dans ses observations du 28 juillet 2022, l'Office a conclu au rejet de la plainte. Selon lui, les offres formulées par M_____ pour le compte de K_____ étaient recevables dès lors que celui-ci était au bénéfice d'une procuration de cette dernière l'autorisant à la représenter lors des enchères. Il ignorait par ailleurs au moment des enchères que K_____ était la fille du débiteur.

Parmi les pièces produites par l'Office en même temps que ses observations figure la procuration litigieuse.

d. D_____, créancière gagiste, a conclu au rejet de la plainte par détermination du 20 juillet 2022. B_____, débiteur poursuivi, en a fait de même par observations du 16 août 2022.

Les créancières saisissantes C_____ et E_____ SA se sont également exprimées, par déterminations des 16 août et 4 août 2022 respectivement, la première concluant au rejet de la plainte et la seconde à son irrecevabilité, au motif que la plainte dirigée contre l'adjudication ne pouvait aboutir qu'à l'annulation des enchères et à la fixation de nouvelles enchères.

e. A_____ a répliqué spontanément par détermination du 6 septembre 2022, faisant valoir en résumé que la procuration produite n'autorisait pas M_____ à enchérir dans la seconde phase des enchères, soit celle de la vente en bloc des immeubles à réaliser, et qu'en tout état il ne pouvait enchérir pour un montant supérieur à 2'800'000 fr. Il a pour le surplus persisté dans son argumentation et ses conclusions, ajoutant que le prix nouvellement fixé sur plainte ne devrait en aucun cas excéder 2'820'000 fr.

f. B_____ a spontanément dupliqué par détermination du 9 septembre 2022, persistant lui aussi dans ses argumentation et conclusions.

g. La cause a été gardée à juger le 29 septembre 2022.

EN DROIT

1. **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). 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).

1.1.2 Sous réserve des cas de nullité (art. 22 al. 1 LP), l'autorité de surveillance ne peut aller au-delà des conclusions des parties (art. 20a al. 1 ch. 3 LP); elle ne peut donc allouer au plaignant autre chose que ce qu'il demande ou modifier à son détriment l'acte de poursuite attaqué (NEUENSCHWANDER, Autorités cantonales de surveillance : compétences et procédure, in Jdt 2022 II pp. 80 ss., 84 et références citées).

Le dépôt de conclusions nouvelles après l'expiration du délai de plainte est par principe inadmissible (ATF 142 III 234 consid. 2.2)

1.2 En l'espèce, la plainte vise une mesure de l'Office pouvant être contestée par cette voie (art. 132a al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP), a été déposée en temps utile, respecte la forme écrite et comporte une motivation intelligible.

Sa recevabilité soulève toutefois deux questions.

On peut d'une part se demander si le plaignant, qui ne revêt pas la qualité de débiteur ni celle de poursuivant, dispose bien d'un intérêt juridiquement protégé à contester l'adjudication. Il est en effet le principal bénéficiaire de cette mesure et ne conteste pas avoir accepté, en formulant son offre, de payer le prix d'adjudication.

D'autre part, comme le relève l'intimée E_____ SA, les seules conclusions formulées par le plaignant paraissent irrecevables dans la mesure où elles ne tendent pas à l'annulation de la vente et à la fixation de nouvelles enchères (ATF 119 III 74 consid. 1a).

Au vu des considérants qui suivent, la question de la recevabilité de la plainte peut cela étant demeurer ouverte.

- 2. 2.1** La vente aux enchères se déroule sous la responsabilité de l'Office, par le préposé, un substitut ou un collaborateur, duquel elle est en principe dirigée. Il appartient au directeur des enchères de s'assurer du bon déroulement de celles-ci et d'en tenir un procès-verbal (BETTSCHART, in CR LP, 2005, N 10 ad art. 126 LP; ROTH, in BSK SchKG I, 3^{ème} édition, 2021, N 5 ad art. 126 LP). Il lui incombe en particulier de vérifier la recevabilité des offres faites par les participants aux enchères (GILLIERON, Commentaire de la Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 2000, N 43 et 55 ad art. 126 LP).

Une offre émise lors d'une vente aux enchères forcées constitue une déclaration de volonté. La personne émettant l'offre ne peut donc agir pour le compte d'un tiers que si elle dispose de pouvoirs de représentation, légaux ou contractuels, l'y autorisant. Toute incertitude liée à l'existence ou à l'étendue des pouvoirs de représentation d'un enchérisseur misant pour le compte d'un tiers devrait être levée avant les enchères, et en tous les cas avant l'adjudication, de manière à éviter qu'une vente intervenue en faveur d'une personne prétendument représentée ne doive être annulée par la suite faute de pouvoirs de représentation. L'adjudicataire agissant pour le compte d'un tiers doit donc être en mesure de produire, avant que l'adjudication ne soit prononcée, une procuration rédigée en des termes ne laissant pas de place au doute ("*unzweideutig*"), qui sera versée aux actes de poursuite (art. 58 al. 2 ORFI; ATF 82 III 55; HÄBERLIN, in Commentaire ORFI, 2012, N 3

ad art. 58 ORFI). S'il n'est pas en mesure de le faire, son offre pourra être déclarée irrecevable (ATF 82 III 55 précité).

Lorsque l'offre – recevable – la plus élevée a été créée trois fois sans qu'aucun participant aux enchères ne fasse une offre plus élevée, l'objet à réaliser est attribué au plus offrant (art. 126 al. 1 LP; art. 60 al. 1 ORFI). S'il apparaît toutefois que l'adjudicataire n'est pas en mesure de s'acquitter du paiement comptant (ou de l'acompte) prévu par les conditions de vente, l'adjudication tombe et les enchères doivent être continuées : l'offre – recevable – immédiatement inférieure est alors créée trois fois et le bien mis en vente adjugé à l'auteur de cette offre s'il n'est pas fait une offre supérieure (art. 60 al. 2 ORFI; GILLIERON, op. cit., n° 47 ad art. 126 LP).

Sont irrecevables, et ne peuvent donc être créées ni donner lieu à adjudication, les offres formulées sous réserves ou conditions, ainsi que celles formulées par un représentant ne pouvant justifier de ses pouvoirs ou refusant de nommer le représenté (art. 58 al. 1 à 3 ORFI; ATF 93 III 39 consid. 2; 82 III 55 précité) . Il en va de même des offres constitutives de manœuvres contraires aux mœurs, de telles manœuvres pouvant conduire à l'annulation de la vente (art. 231 al. 1 LP; GILLIERON, op. cit., n° 16 ad art. 126 LP).

Lorsqu'une offre est déclarée irrecevable par la direction des enchères avant l'adjudication, l'art. 62 al. 2 ORFI est applicable par analogie : les enchères sont continuées en faisant abstraction de l'offre considérée comme irrecevable, l'offre immédiatement inférieure étant alors créée trois fois et le bien mis en vente adjugé à l'auteur de cette offre s'il n'est pas fait une offre supérieure (ATF 82 III 55 précité; 93 III 39 précité consid. 3).

Lorsque l'irrecevabilité d'une offre est constatée après l'adjudication, elle peut être invoquée dans le cadre d'une plainte au sens des art. 17 et 132a al. 1 LP. La plainte ne peut cependant tendre qu'à l'annulation des enchères et, le cas échéant, à la fixation de nouvelles enchères (ATF 119 III 74 consid. 1a; ROTH, op. cit., N 13 ad art. 132a LP). Il n'est en revanche pas possible d'obtenir par la voie d'une telle plainte que l'adjudication soit prononcée – sans qu'il soit procédé à de nouvelles enchères – en faveur d'une personne autre que l'adjudicataire ou en faveur de l'adjudicataire mais à d'autres conditions : un tel résultat violerait en effet l'art. 126 LP selon lequel l'objet à réaliser est adjugé après trois criées au plus offrant.

2.2.1 Le plaignant fait en l'espèce valoir que, de l'aveu même de l'Office, la procuration conférée à M_____ par K_____ n'était pas univoque, avec pour conséquence que ce dernier n'aurait pas dû être admis à formuler des offres pour celle-là, et encore moins des offres pour un montant supérieur à 2'800'000 fr.

Il n'y a pas lieu d'examiner les mérites de ce grief dès lors que, à supposer même qu'il soit fondé, il n'emporterait pas les effets que souhaite le plaignant.

Comme exposé ci-dessus en effet, la découverte lors des enchères du caractère éventuellement irrecevable des offres ou d'une partie des offres formulées pour le compte de K_____ n'aurait pas eu pour conséquence une adjudication automatique en faveur du plaignant, que ce soit pour le montant de son offre précédente ou pour celui de sa première offre supérieure à la dernière offre recevable, mais uniquement la poursuite des enchères sur la base de l'offre recevable précédant immédiatement l'offre déclarée irrecevable, laquelle aurait dû être criée trois fois (art. 60 al. 2 ORFI par analogie; art. 126 LP). Dans cette hypothèse, le plaignant n'aurait donc eu aucune certitude de pouvoir acquérir les immeubles pour le montant de son offre précédant la première offre irrecevable.

Pour cette même raison, la découverte, postérieure à l'adjudication, de l'éventuel caractère irrecevable de tout ou partie des offres formulées par M_____ pour le compte de K_____ ne permet nullement au plaignant, comme il y conclut, d'obtenir sur plainte que les immeubles vendus lui soient adjugés pour le prix de sa dernière offre antérieure à la première offre irrecevable, mais uniquement de solliciter l'annulation des enchères et leur répétition, ce qu'il ne demande pas.

En d'autres termes, les conclusions principales du plaignant tendant à la modification du prix d'adjudication sont mal fondées (voire irrecevables) et, faute de conclusions en ce sens, la Chambre de céans ne saurait annuler ladite adjudication quand bien même, par hypothèse, le grief invoqué par le plaignant serait bien fondé.

2.2.2 Les considérations ci-dessus sont applicables au second grief invoqué par le plaignant, selon lequel M_____ et K_____ auraient participé aux enchères en qualité d'hommes de paille du débiteur. A cela s'ajoute que ce grief apparaît d'emblée mal fondé dans la mesure où rien ne s'opposait à une participation directe du débiteur aux enchères, s'il l'avait souhaité (ATF 93 III 39 précité, consid. 4; ROTH, op. cit., N10 ad art. 126 LP).

La plainte doit donc être rejetée.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 8 juillet 2022 par A_____ contre l'adjudication prononcée le 28 juin 2022 en sa faveur au terme des enchères tenues dans la poursuite en réalisation de gage N° 2_____.

Au fond :

La rejette.

Siégeant :

Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Anthony HUGUENIN, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

Le président :

Patrick CHENAUX

La greffière :

Véronique AMAUDRY-
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.