[AZA 0/2]
7B.4/2002

CHAMBRE DES POURSUITES ET DES FAILLITES
****

21 mars 2002

Composition de la Chambre: Mme Nordmann, présidente,
Mme Escher et M. Meyer, juges. Greffier: M. Fellay.

_____

Statuant sur les recours formés

par

1. SA X._____,

2. Y._____,
tous deux représentés par Me Robert Fiechter, avocat à Genève,

contre
la décision rendue le 28 novembre 2001 par l'Autorité de surveillance des offices de poursuites et de faillites du canton de Genève;

(vente aux enchères)
Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- a) La Société anonyme X._____, dont Y._____ est l'administrateur-président, est titulaire d'un droit de superficie distinct et permanent grevant la parcelle n°XXX, propriété de la Ville de S._____. Sur cet immeuble a été construite la partie dite "avant" du complexe appelé "X._____". Le droit de superficie a été grevé en deuxième rang en faveur de V._____ SA et de Z._____ notamment.

Un droit de superficie distinct et permanent a également été constitué sur la parcelle contiguë n°XYZ, appartenant à Y._____; il a été aménagé en propriété par étages (PPE). La SA X._____ est propriétaire des lots PPE n°1, 3 et 4 qui comprennent les installations constituant la partie dite "arrière" du complexe du "X._____". Les trois lots PPE en question ont été grevés en deuxième rang en faveur de Z._____.

Le droit de superficie sur la parcelle n°XXX (ciaprès:
le droit de superficie) et les trois lots PPE du droit de superficie grevant la parcelle no XYZ (ci-après: les trois lots PPE) constituent les principaux actifs de la SA X._____.

b) V._____ SA et Z._____ ont introduit des poursuites en réalisation du gage portant sur le droit de superficie. Après nouvelle expertise requise par la SA X._____, l'Autorité de surveillance des offices de poursuites et de faillites du canton de Genève a fixé la valeur d'estimation de la partie "avant" du complexe, y compris les accessoires, à 210 millions de francs.

R._____ et Z._____ ont introduit des poursuites en réalisation du gage portant sur les trois lots PPE. Après nouvelle expertise requise par la SA X._____, l'autorité de surveillance a fixé la valeur d'estimation de la partie "arrière" du complexe, y compris les accessoires, à 60 millions de francs.

L'Office des poursuites Rive-Droite a procédé à la publication de la vente aux enchères du droit de superficie et des trois lots PPE dans la Feuille d'Avis Officielle du canton de Genève et dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce du 8 décembre 2000. Cette publication a été renouvelée les 24 janvier, 2 et 5 mars 2001. La vente a été fixée au 25 mai 2001. Le 24 janvier 2001, l'office a adressé des avis spéciaux concernant la vente aux enchères à Y._____, à la SA X._____ et à la Ville de S._____. Les 16 et 28 mars 2001, il a communiqué l'état des charges et les conditions de vente. Les conditions de vente prévoyaient que l'adjudication de la partie "avant" ne pourrait être prononcée que moyennant versement préalable de 52,5 millions de francs et celle de la partie "arrière" moyennant 15 millions de francs.

c) La SA X._____ a déposé une plainte contre l'état des charges et les conditions de vente, faisant notamment valoir que l'office n'y aurait pas inclus l'inventaire des accessoires. L'autorité cantonale de surveillance a rejeté la plainte par décision du 9 mai 2001 qui, faute d'avoir été attaquée en temps utile, est entrée en force.

La SA X._____ a également contesté le montant de chacune des productions admises aux états des charges et a sollicité la suspension de la procédure de vente. L'office lui a fixé un délai de 20 jours pour ouvrir action contre les créanciers admis aux états des charges; il a refusé de surseoir à la vente. La SA X._____ a déposé plainte contre la fixation de délai, mais non contre le refus de surseoir aux enchères.
d) Le 16 mai 2001 a été constituée la Société anonyme Z._____. Ses fondateurs ont signé une déclaration aux termes de laquelle la société n'avait pas repris, ne s'était pas engagée à reprendre et n'avait pas l'intention de reprendre des biens d'une certaine importance autres que ceux mentionnés dans la réquisition d'inscription au registre du commerce.

Le 17 mai 2001 a été constituée W._____ SA. Ses fondateurs ont signé la même déclaration que ceux de la SA Z._____ concernant la reprise de biens.

Le 25 mai 2001, V._____ SA a informé l'office qu'elle avait cédé à la SA Z._____ sa créance pour laquelle elle avait introduit la poursuite en réalisation du droit de superficie, et les neuf cédules hypothécaires y afférentes. Invitée par l'office à faire opposition dans les 10 jours, la SA X._____ n'a pas réagi.

e) Le 25 mai 2001, comme prévu, l'office a procédé à la vente aux enchères du droit de superficie et des trois lots PPE, tout d'abord de manière séparée, puis en bloc.

Le préposé a tout d'abord donné connaissance d'une lettre de la Ville de S._____ du 22 mai 2001 rappelant l'existence de son droit à la rente de superficie. Un représentant de la Ville de S._____ était présent dans la salle lors des enchères. Le préposé a ensuite donné lecture de l'état des charges et des conditions de vente concernant la partie "avant" du complexe, puis il a demandé si quelqu'un souhaitait prendre la parole, ce que personne n'a fait.
P._____ AG, filiale de Z._____, a fait une offre de 135 millions de francs, la SA Z._____ une offre de 165 millions et Y._____ une offre de 170 millions. Invité à justifier qu'il était en mesure de respecter les conditions de vente, Y._____ a déclaré ne pas être en possession du chèque bancaire de 52,5 millions de francs requis à titre d'acompte, de sorte que son offre a été écartée. La partie "avant" du complexe a alors été adjugée à la SA Z._____ pour 165 millions de francs. Le préposé a encore demandé si quelqu'un souhaitait s'exprimer, mais personne ne l'a fait.

De même, le préposé a donné lecture de l'état des charges et des conditions de vente de la partie "arrière" du complexe, et a demandé ensuite si quelqu'un souhaitait prendre la parole, ce que personne n'a fait. Il a alors adjugé la partie "arrière" à W._____ SA pour le prix de 58 millions de francs. Immédiatement après, il a demandé si quelqu'un avait quelque chose à ajouter, mais personne ne s'est manifesté.

Le préposé a finalement procédé à une mise à prix en bloc, laquelle n'a toutefois pas suscité d'enchères.

f) Y._____ est également poursuivi par O._____ en réalisation de gage mobilier portant sur le certificat de 5'500 actions de la SA X._____ qu'il détient. Après avoir estimé la valeur de ces actions à 270

millions de francs, l'office l'a ramenée à 5'000 fr. en raison des charges hypothécaires grevant les immeubles de la SA X._____.
Y._____ a vainement porté plainte auprès de l'autorité cantonale de surveillance, puis recouru au Tribunal fédéral contre cette estimation.

En raison d'une nouvelle plainte de Y._____, la vente aux enchères, dans cette poursuite, n'a pas encore été fixée à ce jour.
B.- Le 5 juin 2001, la SA X._____ a formé une plainte contre l'adjudication des parties "avant" et "arrière" du complexe, concluant à l'annulation de la vente.
Y._____ en a fait de même concernant l'adjudication de la partie "arrière".

La Ville de S._____ et O._____ ont également déposé plainte, la première contre l'adjudication de la partie "avant" du complexe, la seconde contre l'adjudication des parties "avant" et "arrière".

Par décision du 28 novembre 2001, l'autorité cantonale de surveillance a déclaré irrecevable la plainte de Y._____ et rejeté celle de la SA X._____ dans la mesure où elle était recevable. Elle a également déclaré irrecevables les plaintes de la Ville de S._____ et de O._____.

C.- Par deux mémoires séparés, la SA X._____ et Y._____ ont recouru le 17 décembre 2001 à la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral. Le 4 janvier 2002, ils ont également formé un recours de droit public pour violation du droit d'être entendu, absence de motivation de la décision attaquée et inégalité de traitement.

Par arrêt du 14 février 2002, la IIe Cour civile du Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours de droit public de la SA X._____ et rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, celui de Y._____.

Des réponses sur le recours de poursuite n'ont pas été requises.
Considérant en droit :

1.- Les deux recours, rédigés par le même avocat, sont dirigés contre une décision unique rendue à propos d'un même complexe de faits. Ils portent sur la question des droits de préemption; celui de la SA X._____ aborde en outre les problèmes de la reprise de biens, de l'épuration de l'état des charges et du déroulement de la vente aux enchères.
Sur l'objet qui leur est commun (violation des droits de préemption), les recours font valoir des moyens identiques.
Cela étant et à l'instar de ce qu'a fait l'autorité cantonale, le Tribunal fédéral peut statuer sur les deux recours par un seul et même arrêt, tout en traitant spécialement les arguments propres à l'un seul d'entre eux.

2.- Le Tribunal fédéral fonde son arrêt sur les faits tels qu'ils ont été constatés par la dernière autorité cantonale, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il n'y ait lieu de rectifier d'office une inadvertance manifeste ou de compléter les constatations de l'autorité cantonale sur des points purement accessoires (art. 63 al. 2 et 64 al. 2 OJ applicables par analogie en vertu du renvoi de l'art. 81 de la même loi). Les faits divergents que les recourants invoquent sans pouvoir se prévaloir de l'une de ces exceptions sont donc irrecevables.
Ainsi en va-t-il du chiffre de 85 millions de francs articulé par la recourante SA X._____ à propos de la cession de créance entre V._____ SA et la SA Z._____, chiffre qui constitue d'ailleurs un novum irrecevable au sens de l'art. 79 al. 1 OJ. La Chambre de céans s'en tient par conséquent à l'état de fait établi par l'autorité cantonale de surveillance.

3.- Aux termes de l'art. 682 al. 2 CC, le propriétaire d'un fonds grevé d'un droit de superficie distinct et permanent bénéficie d'un droit de préemption légal contre tout acquéreur du droit de superficie. Ce droit de préemption légal peut être exercé en cas de réalisation forcée, mais seulement lors des enchères mêmes et aux conditions de l'adjudication (art. 681 al. 1 CC et art. 60a al. 1 ORFI).

a) Ni le recourant Y._____ ni la recourante SA X._____ n'ont qualité pour se plaindre de la violation du droit de préemption légal de la Ville de S._____, et la SA X._____ n'est pas non plus légitimée à se prévaloir d'une telle violation commise à l'égard de Y._____. En effet, la qualité pour recourir selon l'art. 19 LP est subordonnée à l'existence d'une lésion ou d'une menace des intérêts juridiquement protégés ou d'une atteinte grave aux intérêts personnels, cet intérêt personnel au recours devant en outre être actuel et concret (ATF 120 III 42 consid. 3, 107 consid. 2 et les références).

Savoir si la SA X._____ pourrait néanmoins être autorisée à faire valoir un tel grief dans le cas de la Ville de S._____ pour le motif qu'elle est liée à elle, comme elle l'affirme, par des contrats d'exploitation de la salle de spectacles et de subventions, et qu'elle pourrait poursuivre ladite exploitation si la Ville de S._____ avait pu exercer son droit de préemption, c'est là une question qui peut rester indécise, car les griefs concernant les droits de préemption sont de toute façon mal fondés.

b) Les recourants invoquent la violation des art. 30 al. 4 et 60a al. 3 ORFI, ainsi que de l'art. 22 LP. L'art. 30 al. 4 ORFI prescrit à l'office des poursuites d'adresser des avis spéciaux aux titulaires de droits de préemption légaux au sens de l'art. 682 CC et d'informer ces personnes par une lettre d'accompagnement qu'elles pourront exercer leurs droits lors de la vente aux enchères, et de quelle manière elles devront agir à cette fin. L'art. 60a al. 3 ORFI prévoit qu'après que l'offre la plus élevée aura été criée trois fois, celui qui dirige les enchères devra inviter les titulaires, présents ou représentés, d'un droit de préemption légal à déclarer s'ils entendent exercer leur droit. La violation de ces dispositions entraînant, selon les recourants, la nullité des actes de poursuite, il aurait appartenu à l'autorité cantonale de la constater d'office en vertu de l'art. 22 al. 1 LP.

Le défaut de communication d'un avis spécial selon les art. 139 LP et 30 ORFI n'est pas sanctionné de nullité absolue. Un tel défaut peut simplement conduire à l'annulation des enchères sur plainte ou sur recours (ATF 116 III 85 consid. 2; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 14 ad art. 139 et n. 51 ad art. 142a; Häusermann/Stöckli/Feuz, in Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Staehelin/Bauer/Staehelin, n. 21 ad art. 139). Il n'y a pas lieu à annulation lorsque le destinataire a eu, par une autre voie, une connaissance sûre, précise et complète des indications et sommations que comporte la publication des enchères (Gilliéron, op. cit. , n. 14 ad art. 139).

c) En l'espèce, selon les constatations de la décision attaquée, l'office a omis, dans ses avis spéciaux du 24 janvier 2001, d'attirer l'attention de la Ville de S._____ et de Y._____ sur le fait qu'ils étaient titulaires de droits de préemption légaux susceptibles d'être exercés lors des enchères. Toutefois, ceux-ci avaient connaissance de la tenue et de l'objet de la vente, et ils n'ont prétendu ni avoir subi un préjudice du fait de l'omission en question, ni ignorer être titulaires de droits de préemption légaux susceptibles d'être exercés lors des enchères. Il est constant, en outre, que suite à la formulation de l'offre la plus élevée, le préposé aux enchères n'a pas formellement invité le représentant de la Ville de S._____ et Y._____ à déclarer s'ils entendaient ou non faire usage de leurs droits de préemption; mais il a interpellé l'assistance pour savoir si quelqu'un souhaitait prendre la parole. Or, ni le représentant de la Ville de S._____ ni Y._____ n'ont saisi cette occasion pour se manifester. Par ailleurs, la Ville de S._____ n'avait pas démontré, ni même allégué, que son représentant disposait du chèque bancaire nécessaire pour l'adjudication et qu'il était dûment autorisé à exercer son droit
de préemption; de plus, elle se bornait à demander l'annulation, sans prétendre vouloir exercer son droit de préemption et acquérir l'objet de celui-ci. Quant à Y._____, il avait clairement déclaré ne pas disposer dudit chèque requis pour l'adjudication.

Dans ces circonstances, les violations invoquées ne sauraient entraîner une annulation des enchères litigieuses.
Même si l'autorité cantonale de surveillance avait déclaré les plaintes de Y._____ et de SA X._____ recevables sur ce point, ce qu'elle aurait dû faire selon les recourants, elle n'aurait donc pu que les rejeter comme mal fondées.

4.- Dans sa plainte, la recourante SA X._____ a soutenu que l'adjudication de la partie "avant" du complexe à la SA Z._____ et celle de la partie "arrière" à W._____ SA étaient nulles, dans la mesure où elles avaient été opérées en violation des dispositions du Code des obligations relatives aux reprises de biens. Son grief ayant été écarté par l'autorité cantonale de surveillance, elle le formule à nouveau devant le Tribunal fédéral.
a) Aux termes de l'art. 628 al. 2 CO, si la société reprend des biens ou envisage la reprise de biens d'un actionnaire ou d'un tiers, les statuts doivent indiquer l'objet de la reprise, le nom de l'aliénateur et la contre-prestation de la société.

b) En tant qu'il vise la reprise de créances (recours, p. 17 s. ch. 2.4), le grief est irrecevable parce qu'il se fonde sur un novum (cf. consid. 2 supra) et qu'il ne ressort pas de la décision attaquée que la SA Z._____ aurait effectué une contre-prestation.

c) Ne constituent pas une reprise de biens au sens de l'art. 628 al. 2 CO les opérations courantes, faisant partie de la marche normale, de la (future) société (Forstmoser/ Meyer-Hayoz/Nobel, Schweizerisches Aktienrecht, Berne 1996, § 15 n. 23; Peter Böckli, Schweizer Aktienrecht, Zurich 1996, no 75).

Selon la décision attaquée, la SA Z._____ a été constituée dans le but d'exploiter des "commerces, en particulier dans le domaine hôtelier et activités y relatives, y compris l'acquisition d'immeubles aux fins d'exploitation hôtelière ou commerciale" (décision attaquée, p. 7). Lors de la vente aux enchères litigieuse, elle a acquis la partie "avant" du complexe du "X._____", soit un immeuble comprenant un hôtel (M._____), des restaurants, un casino, un centre commercial, une salle de spectacles, des parkings et quatre appartements. Quant à W._____ SA, dont le but est "l'exploitation d'établissement hôtelier, le commerce, la représentation, l'import-export et la diffusion de produits, ainsi que la prestation de services et la gestion de biens" (décision attaquée, p. 9), elle a acquis la partie "arrière" dudit complexe, soit un immeuble comprenant l'extension de l'hôtel (M._____), des surfaces commerciales et d'exposition, des bureaux, des logements, des locaux techniques, des dépôts et un parking souterrain. Ces acquisitions font incontestablement partie des activités statutaires des sociétés respectives, de sorte qu'elles ne tombent pas sous le coup de l'art. 628 al. 2 CO.

Dans la mesure où il est recevable, le grief de violation de l'art. 628 al. 2 CO doit donc être rejeté.

5.- En relation avec l'épuration de l'état des charges des immeubles en cause, la recourante fait valoir que c'est à tort que l'autorité cantonale de surveillance a déclaré son grief de violation des art. 140 et 141 LP irrecevable, parce que tardif. Le fait que la vente aux enchères a eu lieu avant que les états des charges n'aient été épurés constituerait, à son avis, une violation de l'art. 141 al. 1 LP, laquelle devrait être sanctionnée par la nullité absolue.

Selon les constatations de fait de la décision attaquée, la recourante a, le 26 mars 2001, fait opposition aux états des charges et requis la suspension de la vente aux enchères prévue pour le 25 mai 2001. Par décision du 4 avril 2001, l'office lui a assigné un délai de 20 jours pour ouvrir action en contestation de l'état des charges et a expressément refusé de surseoir aux enchères. Dans la plainte qu'elle a alors formée contre cette décision, la recourante s'est bornée à contester l'assignation dudit délai; elle n'a pas attaqué le refus de l'office de surseoir à la vente.

Il découle de ces faits que l'autorité cantonale a eu raison de considérer le grief comme tardif, partant de le déclarer irrecevable. Au demeurant, d'après l'art. 141 al. 1 LP, le fait qu'un état des charges ne soit pas définitif n'empêche pas forcément la vente d'avoir lieu: il n'est sursis aux enchères que si l'on peut admettre que le litige au sujet de droits inscrits à l'état des charges influe sur le montant du prix d'adjudication ou que les enchères léseraient d'autres intérêts légitimes. La réalisation de ces conditions n'a nullement été démontrée en l'espèce, la recourante se contentant d'argumenter sur l'aspect non définitif des états des charges.

6.- La recourante conteste la conclusion de l'autorité cantonale de surveillance déniant toute irrégularité dans le déroulement des enchères litigieuses. Elle se prévaut à cet égard du climat de confusion ou d'incertitude qui

aurait alors régné quant à certaines questions (objet des enchères, statut de M._____ International, liée par contrat à la recourante, sort réservé aux employés de l'hôtel, accessoires vendus avec les droits de superficie, charges grevant ces droits, sort des droits de préemption légaux).

a) Dans la mesure où la recourante n'invoque la violation d'aucune disposition du droit fédéral sur le déroulement des enchères, ses griefs ne peuvent être abordés que sous l'angle de l'abus ou de l'excès du pouvoir d'appréciation dont jouissait l'autorité cantonale de surveillance dans l'examen des questions évoquées. Les faits nouveaux dont elle fait état dans ce contexte n'ont pas à être pris en considération (art. 63 al. 2 et 79 OJ). En outre, le Tribunal fédéral n'a pas à revenir sur les questions - déjà traitées - des droits de préemption légaux et des états des charges. En ce qui concerne les accessoires vendus avec les droits de superficie, la décision attaquée constate de manière souveraine qu'il a été statué définitivement à leur sujet le 9 mai 2001, faute de recours en temps utile, et ce dans le sens suivant:
les états des charges et les conditions de vente étaient complets sur la question et en aucune manière susceptibles d'induire en erreur les acquéreurs potentiels, la valeur des accessoires ayant été prise en compte dans l'estimation des immeubles.

b) L'autorité cantonale de surveillance a écarté l'hypothèse de manoeuvres illicites ou contraires aux moeurs:
rien n'indiquait, a-t-elle précisé, que les deux banques créancières gagistes avaient altéré, par des procédés illicites ou contraires aux moeurs, le résultat des enchères portant sur la partie "avant" du complexe; il n'était pas flagrant qu'elles s'étaient entendues pour créer une société anonyme en vue d'obtenir une adjudication largement en dessous de la valeur estimée par l'office; si l'on pouvait regretter que les enchères n'eussent pas attiré un plus grand nombre d'amateurs, ce que le caractère particulier des objets mis en vente pouvait sans doute expliquer, on ne pouvait sans autre en rendre les créancières gagistes responsables et les soupçonner d'avoir entrepris des manoeuvres frauduleuses; le fait que les objets mis en vente aient été adjugés pour un prix inférieur à leur estimation n'était pas rare dans le cadre d'enchères forcées et ne supposait pas, en soi, des manoeuvres illicites ou contraires aux moeurs.

c) S'agissant de la prétendue incertitude, l'autorité cantonale de surveillance a dit ne pas voir en quoi les deux banques auraient créé une confusion en demandant à l'office d'avancer la vente aux enchères des actions de la SA X._____ au 23 mai 2001, la réalité des pressions dont la recourante faisait état n'étant pas établie. En outre, compte tenu du caractère tout à fait particulier des objets à réaliser, elle voyait mal un acquéreur potentiel - même étranger - desdites actions et/ou des droits de superficie mis en vente le 25 mai 2001 participer à l'une ou l'autre des ventes sans avoir obtenu au préalable auprès d'un mandataire qualifié ou de l'office toutes les informations nécessaires pour éviter une confusion; au demeurant, la vente des actions avait été annulée. Enfin, contrairement à ce que faisait valoir la recourante, il n'était aucunement établi que l'une des banques aurait volontairement empêché un enchérisseur potentiel, en l'occurrence M._____ International, de prendre part aux enchères; il ressortait au contraire d'une lettre versée au dossier que ces allégations étaient dénuées de fondement.

La recourante se contente sur ces points d'opposer sa propre conviction à celle de l'autorité cantonale. Elle se prévaut de la proximité des dates de l'Ascension (24 mai) et des enchères (25 mai pour les droits de superficie et 23 mai pour le capital-actions - date initialement fixée au 29 juin et finalement annulée). Elle fait état aussi de contradictions entre des avis de droit concernant le statut de M._____ International et la nature de ses liens avec cette société. Ce faisant, elle n'établit toutefois aucunement que l'autorité cantonale aurait retenu des critères inappropriés ou omis de tenir compte de circonstances pertinentes (ATF 110 III 17 consid. 2 p. 18 et arrêts cités). La proximité de dates était prévisible (cf. art. 138 al. 1 LP) et le statut de la société précitée pouvait être déterminé bien avant la réalisation, de sorte qu'il ne s'imposait pas de l'élucider au cours de celle-ci. Personne n'a d'ailleurs pris la parole lorsque l'office en a donné l'occasion aux participants après lecture de l'état des charges et des conditions de vente, ainsi qu'après l'adjudication.

7.- Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que les recours doivent être rejetés dans la mesure de leur recevabilité.

Par ces motifs,

la Chambre des poursuites et des faillites:

1. Rejette les recours dans la mesure où ils sont recevables.

2. Communique le présent arrêt en copie au mandataire des recourants, à Me Monica Bertholet, avocate à Genève, pour O._____, Me Nicolas Peyrot, avocat à Genève, pour la Ville de S._____, à Me Vincent Jeanneret, avocat à Genève, pour V._____ SA et Société anonyme Z._____, à Me Pierre-Louis Manfrini, avocat à Genève, pour W._____ SA, à Me François Bolsterli, avocat à Genève, pour Z._____ SA, à l'Office des poursuites Rive-Droite et à l'Autorité de surveillance des offices de poursuites et de faillites du canton de Genève.

_____
Lausanne, le 21 mars 2002 FYC/frs

Au nom de la
Chambre des poursuites et des faillites
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
La Présidente,

Le Greffier,