Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A 336/2010

Arrêt du 30 juillet 2010
IIe Cour de droit civil

Composition
Mme et MM. les Juges Hohl, Présidente,
Marazzi et von Werdt.
Greffier: M. Fellay.

Participants à la procédure
Société Immobilière A._____ SA,
représentée par Me Jean-Jacques Martin, avocat,
recourante,

contre

B._____,
représenté par Me Laurent Marconi, avocat,
intimé,

Office des poursuites de Genève, rue du Stand 46, 1204 Genève.

Objet
poursuite en réalisation de gage immobilier; conditions de vente,

recours contre la décision de la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites
du canton de Genève du 15 avril 2010.

Faits:

A.
B._____ exerce contre C._____ une poursuite en réalisation de gage immobilier n°xxxx portant sur la parcelle n°6913, sise rues X._____/Y._____ et propriété de la Société Immobilière A._____ SA. Selon l'extrait du registre foncier versé au dossier, cette parcelle a une surface de 208 m2 et comporte un bâtiment H490 de 224 m2 (sur plusieurs immeubles).

La vente du gage ayant été requise le 10 novembre 2008, l'Office des poursuites de Genève a communiqué l'expertise de l'immeuble à la propriétaire le 6 avril 2009. Cette dernière a sollicité une nouvelle expertise au sens de l'art. 9 al. 2 ORFI, mais sa demande a été déclarée irrecevable faute de paiement de l'avance de frais requise.

B.
Suite au dépôt par l'office, le 29 octobre 2009, de l'état des charges et des conditions de vente de l'immeuble à réaliser, la propriétaire a porté plainte le 9 novembre 2009 contre les conditions de vente, qu'elle estimait fausses pour les raisons suivantes: l'extrait du registre foncier laissait apparaître que le bâtiment H490 était érigé en partie (16,25 m2) sur une autre parcelle - n°4595 - qui était libre de tout gage; eu égard à cette particularité,

un expert avait, dans le cadre d'une précédente procédure de plainte, exclu toute division de l'immeuble, car la parcelle n°4595 n'avait aucune existence propre, ni accès, ni façade, ni local technique, et « le fait qu'elle soit libre de tout gage résultait vraisemblablement d'un manquement intervenu lors de l'établissement des gages », l'expert précisant en outre que « les deux parcelles étaient intrinsèquement liées sur un plan foncier et cadastral »; l'autorité cantonale de surveillance avait alors, par décision du 23 janvier 2002, préconisé l'inscription d'une servitude d'empiètement, voire une jonction des deux parcelles ou, à défaut, que les acquéreurs potentiels soient informés de ce fait. En droit, la plaignante soutenait que la vente immobilière litigieuse portait
atteinte à son droit de propriété sur la parcelle n°4595, cette propriété emportant « celle du dessus et du dessous dans toute sa hauteur et profondeur », conformément à l'art. 667 CC. La plaignante a donc conclu à l'annulation des conditions de vente, à ce qu'un expert géomètre soit désigné avec mission de déterminer la limite verticale, entre les deux parcelles en question, du bâtiment H490 et, cela fait, à ce qu'il soit ordonné à l'office de compléter les conditions de vente, à l'attention des acquéreurs éventuels, par une mention adéquate des particularités susmentionnées. Dans sa réplique, elle a modifié ses conclusions en ce sens qu'un expert géomètre soit désigné avec mission de déterminer les limites verticales des deux biens-fonds et l'incidence technique de la vente de la parcelle n°6913 sans la parcelle n°4595, qu'un expert en droits réels soit désigné et chargé de déterminer l'incidence d'une vente de la parcelle n°6913 sans la parcelle n°4595 et qu'un troisième expert soit commis avec mission d'estimer la valeur de la parcelle n°4595 en cas de vente de la parcelle n°6913.

Par décision du 15 avril 2010, notifiée à la plaignante le 19 du même mois, la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève a admis très partiellement la plainte et invité l'office à attirer expressément l'attention des acquéreurs éventuels, dans les conditions de vente, sur le fait que l'immeuble H490 sis sur la parcelle n°6913, objet du gage, empiétait pour une surface de 16,25 m2 sur la parcelle n°4595, qui demeurerait propriété de la SI A._____ SA après l'adjudication. Elle a débouté les parties de toutes autres conclusions et donc rejeté les requêtes de la plaignante tendant à l'ordonnance de mesures d'instruction, jugeant celles-ci totalement hors de propos en l'état de la procédure.

C.
Par acte du 29 avril 2010, la propriétaire a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral, assorti d'une requête d'effet suspensif. Elle reprend pour l'essentiel les conclusions formulées dans sa plainte, mais demande en outre au Tribunal fédéral de dire et constater que le bâtiment H490 est soustrait à l'exécution forcée dans la poursuite en réalisation de gage en cause pour la partie sise sur la parcelle n°4595. La recourante reproche à l'autorité précédente d'avoir violé son droit à une décision motivée selon les exigences de l'art. 29 Cst. et exempte d'arbitraire (art. 9 Cst.), ainsi que son droit de propriété au sens de l'art. 667 CC.

Le dépôt de réponses n'a pas été requis.

L'effet suspensif a été attribué au recours par ordonnance présidentielle du 19 mai 2010.

Considérant en droit:

1.
1.1 Interjeté dans le délai (art. 100 al. 2 let. a LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi par une partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité précédente (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière de poursuite pour dettes et de faillite (art. 72 al. 2 let. a LTF) par une autorité cantonale de surveillance de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), le recours est recevable, indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF).

1.2 Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de

première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400).

1.3 Le chef de conclusions tendant à ce qu'il soit dit et constaté que le bâtiment H490 est soustrait à l'exécution forcée dans la poursuite en cause pour sa partie sise sur la parcelle n°4595 est nouveau, partant irrecevable en vertu de l'art. 99 al. 2 LTF.

1.4 Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte (art. 97 al. 1 LTF), à savoir arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.2.2 p. 252), doit exposer de manière circonstanciée en quoi les exceptions prévues par l'art. 105 al. 2 LTF seraient réalisées (ATF 133 IV 150 consid. 1.3 p. 152).

2.
A l'appui de son grief de violation du droit d'être entendu et d'établissement inexact des faits, la recourante reproche à l'autorité précédente d'avoir tiré des déductions insoutenables des documents versés au dossier et des allégations des parties, de les avoir résumés d'une manière incomplète et d'avoir paraphrasé au surplus les positions des parties, de ne pas avoir constaté l'étendue précise de la parcelle n°6913, de n'avoir pas fait état des inscriptions au registre foncier attestant de sa qualité de propriétaire des deux parcelles n°6913 et n°4595 sur lesquelles le bâtiment H490 est érigé, ni mentionné la situation foncière desdites parcelles, alors qu'il se serait agi là d'éléments déterminants.

2.1 La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., en particulier, le droit pour le justiciable de fournir des preuves quant aux faits de nature à influer sur le sort de la décision (ATF 132 V 368 consid. 3.1 et les références), ce qui implique l'obligation pour l'autorité de donner suite aux offres de preuves présentées en temps utile et dans les formes requises, à moins qu'elles ne soient manifestement inaptes à apporter la preuve ou qu'il s'agisse de prouver un fait sans pertinence (cf. ATF 131 I 153 consid. 3; 124 I 241 consid. 2; 121 I 306 consid. 1b). La jurisprudence a également déduit de la garantie constitutionnelle précitée le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 130 II 530 consid. 4.3 p. 540; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 et les arrêts cités). Il est par ailleurs autorisé à effectuer une appréciation anticipée des preuves déjà disponibles et, s'il peut admettre de façon exempte d'arbitraire qu'une preuve supplémentaire offerte par une partie serait impropre à ébranler sa conviction, refuser d'administrer cette preuve (ATF 131 I 153 consid. 3 p. 157; 130 II 425 consid. 2.1 p. 428; 125 I 417 consid. 7b p. 430).

De jurisprudence constante, le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatation des faits et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en ce domaine aux juridictions cantonales (ATF 120 Ia 31 consid. 4b p. 40; 104 Ia 381 consid. 9 p. 399 et les arrêts cités).

2.2 Le litige porté devant l'autorité précédente ayant trait aux conditions de vente, seules étaient déterminantes les constatations de fait y relatives, découlant de l'application des art. 135 et 156 al. 1 LP et 102/45 ss ORFI.

Parmi les nombreuses conditions qu'énumèrent ces dispositions figure notamment celle - prêtant seule à discussion en l'occurrence - de la désignation de l'immeuble (art. 45 al. 1 ORFI). En l'espèce, celui-ci est désigné, dans l'état des charges annexé aux conditions de vente (art. 45 al. 2 ORFI), de la façon suivante: « il consiste en la parcelle n°6913, dont la surface totale est de 208 m2 [...]sur laquelle est érigé le bâtiment n°H490 (habitation - activités d'une surface totale de 224 m2 sur plusieurs immeubles) ». C'est exactement le contenu de l'état

descriptif de l'immeuble figurant dans l'extrait du registre foncier du 23 décembre 2008, vérifié le 27 octobre 2009 (cf. art. 28 al. 1 et 99 al. 1 ORFI).

La décision attaquée constatant que « l'état des charges contient la désignation de l'immeuble mis en vente, à savoir la parcelle n°6913, d'une surface de 208 m2 et l'indication qu'un bâtiment H490 d'une surface de 224 m2 est érigé sur cette parcelle », c'est manifestement à tort que la recourante fait grief à la commission cantonale de surveillance de n'avoir pas constaté l'étendue précise de la parcelle n°6913, dont les limites, bien définies, n'étaient d'ailleurs pas contestées. La parcelle n°6913 faisant seule l'objet de la procédure d'exécution forcée en cause, la recourante ne saurait reprocher à l'autorité cantonale de n'avoir pas fait état des inscriptions du registre foncier relatives à la parcelle n°4595.

La commission de surveillance a néanmoins relevé l'absence, dans l'état des charges, de toute mention expresse « quant au fait que le bâtiment H490 est érigé sur les parcelles n°6913 d'une surface de 208 m2 et n°4595 d'une surface de 16 m2 »; ce faisant, elle a tenu compte de la « situation foncière des deux parcelles », situation particulière engendrée par le fait que la surface au sol du bâtiment H490, répartie sur « plusieurs immeubles » selon le registre foncier, se révélait supérieure à celle de l'immeuble à réaliser dans la poursuite en cause. Les circonstances qui avaient prévalu lors de la décision du 23 janvier 2002 étant restées identiques, la commission s'est référée à cette décision, demeurée du reste inattaquée. Cette décision constate en substance que la situation des deux parcelles consacre un cas d'empiètement régi par l'art. 674 CC, que ce cas n'est pas réalisé en l'état du fait que les deux parcelles sont la propriété d'une seule et même personne, mais qu'il est appelé à se concrétiser en cas d'enchères forcées, dans le sens manifestement d'un rattachement du bâtiment à la parcelle n°6913, la plus importante des deux et sur laquelle les gages avaient été constitués. Ladite décision précise en outre qu'à défaut
d'inscription d'une servitude d'empiètement sur la parcelle n°4595 avant la vente - à l'initiative de la propriétaire et non de l'office -, il incomberait à ce dernier d'attirer l'attention des acquéreurs éventuels sur ces circonstances particulières et de faire mention, dans les conditions de vente et lors des enchères, de l'existence de l'empiètement ainsi que du fait que la parcelle n°4595 ne changerait pas de propriétaire après l'adjudication.

Contrairement à ce qu'affirme la recourante, la commission cantonale de surveillance a ainsi constaté des faits pertinents, et ce de manière claire et suffisante au regard des exigences de la jurisprudence rappelées plus haut (consid. 2.1). Ainsi que le relève la décision attaquée, certaines questions auraient d'ailleurs pu faire partie de la mission de l'expert dans le cadre de la nouvelle estimation requise selon l'art. 9 al. 2 ORFI, mais la recourante ne s'étant pas acquittée de l'avance de frais exigée à cet effet, la requête de nouvelle expertise avait dû être déclarée irrecevable.

Les griefs de violation du droit d'être entendu et d'arbitraire soulevés en relation avec l'établissement des faits doivent donc être rejetés.

3.
La recourante invoque à tort la violation de son droit de propriété en se prévalant des dispositions de l'art. 667 CC sur l'étendue de la propriété du sol en hauteur et profondeur. En effet, selon la jurisprudence, c'est l'art. 674 al. 3 CC sur les empiètements qui est applicable par analogie lorsque, comme en l'espèce, les deux immeubles appartiennent au même propriétaire lors de la construction et parviennent ensuite en des mains différentes (ATF 78 II 131 consid. 4 p. 135 s.; 97 III 89 consid. 4 p. 98).

Au demeurant, l'objection de la recourante tirée de la prétendue impossibilité de réaliser l'objet du gage sans qu'il soit porté atteinte à son droit de propriété sur la parcelle n°4595 est une contestation relative à l'assiette ou l'étendue de la garantie offerte par le droit de gage. Cette contestation pouvait être soulevée par la voie de l'opposition au commandement de payer selon l'art. 153 al. 2 LP et tranchée par le juge dans une action en constatation ou en négation de droit (ATF 129 III 197 consid. 2.5 p. 200; cf. P.-R. Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 26 ad art. 153 LP). Faute d'avoir utilisé cette voie, la recourante ne peut plus soulever une telle contestation au stade du dépôt de l'état des charges et des conditions de vente (ATF 119 III 100 consid. 2a, jurisprudence applicable également au tiers propriétaire en vertu de l'ATF

121 III 28 consid. 2b; cf. Gilliéron, op. cit., n. 36 ad art. 155 LP).

4.
Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté, aux frais de la recourante (art. 66 al. 1 LTF).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.
Le présent arrêt est communiqué aux parties, à l'Office des poursuites de Genève et à la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève.

Lausanne, le 30 juillet 2010
Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
La Présidente: Le Greffier:

Hohl Fellay