

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
7B.145/2004 /frs

Arrêt du 23 août 2004
Chambre des poursuites et des faillites

Composition
Mmes et M. les Juges Escher, Présidente,
Meyer et Hohl.
Greffier: M. Braconi.

Parties

1. A. _____,
2. B. _____,
3. C. _____,
4. D. _____,
5. E. _____,
recourants,
tous représentés par Me Karin Grobet Thorens, avocate,

contre

Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève,
rue Ami-Lullin 4, case postale 3840, 1211 Genève 3.

Objet
faillite,

recours LP contre la décision de la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites
du canton de Genève du 24 juin 2004.

Faits:

A.

Donnant suite à la réquisition de X. _____, l'Office des poursuites de Genève a notifié à Y. _____ un commandement de payer dans une poursuite en réalisation de gage immobilier portant sur plusieurs lots de propriété par étages appartenant à SA Z. _____ en liquidation. Le 28 janvier 2004, l'office a publié l'avis de vente immobilière pour le 25 mars suivant, et invité les créanciers à produire; le 27 février 2004, il a déposé l'état des charges et les conditions de vente.

B.

Le 11 mars 2004, A. _____, B. _____, C. _____, E. _____ et D. _____ ont porté plainte contre l'état des charges et les conditions de vente, concluant à ce que ces actes soient «corrigés» en mentionnant, pour les lots de propriété par étages concernés, que la société propriétaire est liée à chacun des plaignants par un contrat de bail à loyer.

Invité à se déterminer, l'office des poursuites a indiqué que le Tribunal de première instance de Genève avait ouvert la faillite de SA Z. _____ en liquidation le 22 mars 2004, en sorte que la vente aux enchères fixée au 25 mars 2004 avait été annulée et le dossier transmis à l'office des faillites, désormais seul compétent pour réaliser les parts de propriété par étages.

C.

Statuant le 24 juin 2004, la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève a constaté que les plaintes (préalablement jointes) étaient devenues sans objet.

D.

Agissant par la voie du recours LP au Tribunal fédéral, les plaignants demandent principalement que la Chambre de céans corrige l'état des charges et les conditions de vente en leur reconnaissant la qualité de locataires des parts de propriété par étages en cause, subsidiairement qu'elle suspende la présente procédure jusqu'à droit jugé quant à cette qualité.

L'autorité de surveillance se réfère aux considérants de sa décision; il n'a pas été requis

d'observations.

La Chambre considère en droit:

1.

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 130 II 65 consid. 1 p. 67 et les arrêts cités).

1.1 L'autorité cantonale constatant que les recours sont devenus sans objet, la Chambre de céans, si elle admettait le recours, ne pourrait qu'annuler la décision attaquée et renvoyer la cause à la juridiction inférieure pour qu'elle se prononce au fond (cf. ATF 97 III 3 consid. 3 p. 6; 77 III 128 consid. 2 in fine p. 132). C'est uniquement dans cette mesure qu'il faut connaître du chef de conclusions principal des plaignants.

1.2 La suspension d'une procédure de recours pendante auprès de la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral n'est pas exclue (Heinz Pflughard, *Schuldbetreibungs- und Konkursbeschwerde*, in: *Prozessieren vor Bundesgericht*, 2e éd., n. 5.75); il en est ainsi, en particulier, lorsque le jugement d'un autre litige - l'action tendant à la constatation de la qualité de locataires des plaignants - peut influencer l'issue de ce recours (art. 6 al. 1 PCF, applicable en vertu du renvoi de l'art. 40 OJ). Une telle solution doit, toutefois, être écartée dans le cas présent. Comme l'a relevé l'autorité cantonale, une suspension n'aurait de sens que si la plainte conservait un objet, hypothèse qui n'est pas réalisée (infra, consid. 2.3). En outre, on ignore à quel stade se trouve le procès devant le tribunal des baux et loyers, de sorte qu'il n'est pas certain que le jugement soit rendu dans un avenir prévisible (arrêt H 147/89 du 22 avril 1991, consid. 3b, non publié aux ATF 117 V 131).

1.3 La Chambre de céans s'en tient aux faits constatés par la dernière autorité cantonale, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées ou que des constatations ne reposent sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ, applicable par renvoi de l'art. 81 OJ; Pflughard, *ibid.*, n. 5.58 ss). Les (nombreux) faits que les recourants allèguent sans se prévaloir avec précision de l'une de ces exceptions sont, partant, irrecevables.

2.

2.1 L'autorité cantonale a retenu que, la vente aux enchères ainsi que l'état des charges et les conditions de vente ayant été révoqués à la suite de la faillite de la société propriétaire de l'immeuble, la plainte est devenue sans objet. De surcroît, l'autorité de surveillance ne saurait se substituer à la juridiction compétente pour se prononcer sur l'existence d'un contrat de bail entre les plaignants et la faillie. Enfin, la plainte est dépourvue d'intérêt actuel et concret, puisque l'état des charges a été révoqué, étant précisé que, au 21 juin 2004, l'office n'avait pas encore imparti aux créanciers un délai pour verser l'avance de frais, à défaut de quoi la faillite serait suspendue et clôturée (art. 230 al. 1 et 2 LP), et les enchères fixées à nouveau (art. 230 al. 4 LP).

2.2 Les recourants contestent ce point de vue; ils font valoir que, dans l'hypothèse où la faillite serait suspendue faute d'actif, la poursuite en réalisation de gage immobilier renaîtrait (cf. ATF 120 III 141 consid. 3 p. 142), et avec elle l'état des charges critiqué (cf. art. 230a al. 2 LP et 65 ORFI [par analogie]). Dans cette optique, il se justifie de remédier maintenant aux vices dont celui-ci est affecté.

2.3 Il n'est pas besoin d'examiner si le recours satisfait aux exigences légales de motivation (art. 79 al. 1 OJ; cf. sur ce point: Pflughard, *ibid.*, n. 5.80) - en particulier s'il s'en prend à tous les motifs de la décision attaquée (cf. ATF 121 III 46) -, car il apparaît de toute manière voué à l'échec.

Comme l'a rappelé la juridiction précédente, la plainte n'est recevable que si elle permet d'atteindre un but concret sur le plan de l'exécution forcée (arrêt 7B.162/2002 du 16 octobre 2002, consid. 4, in: *Pra* 2003 p. 167; ATF 99 III 58 consid. 2 p. 60 et les citations); aussi, l'art. 21 LP prévoit-il que, lorsqu'une plainte est reconnue fondée, l'autorité annule ou redresse l'acte qui en fait l'objet. Un tel but ne peut, cependant, être atteint en l'espèce. En effet, la plainte tend à une correction de l'état des charges qui a été dressé dans la poursuite en réalisation de gage immobilier introduite contre le tiers propriétaire du gage (i.e. SA Z. _____ en liquidation); or, conformément à l'art. 206 al. 1 LP, cet acte a cessé de plein droit de produire ses effets dès l'ouverture de la faillite de ce dernier (Ernst Brand, *Faillite VIII, Effets sur les droits des créanciers I*, FJS 1000 p. 10 ch. VII/1; Gilliéron, *Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite*, vol. III, n. 14 ad art. 206 LP).

Pour asseoir la recevabilité de leur procédé, les recourants se placent dans l'éventualité où, la liquidation de la faillite étant suspendue faute d'actif, la poursuite en réalisation de gage immobilier reprendrait son cours (cf. supra, consid. 2.2). Cette construction ne saurait, toutefois, être suivie; l'intérêt à la plainte doit être actuel, et non pas seulement hypothétique (ATF 99 III 58 consid. 3 p. 61/62; Sandoz-Monod, *COJ* II, n. 3.2.1 ad art. 78 OJ). Au reste, les intéressés concèdent eux-mêmes que, au jour du dépôt du présent recours, «l'Office des faillites n'a[vait] pas décidé s'il

entendait clôturer la faillite faute d'actifs ou s'il entendait procéder à une liquidation sommaire». En l'état, toute l'argumentation du recours se fonde ainsi sur des prémisses dont la réalisation est loin d'être acquise.

3.

En conclusion, le présent recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Il n'est pas perçu de frais de justice (art. 20a al. 1 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP).

Par ces motifs, la Chambre prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Le présent arrêt est communiqué en copie 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 23 août 2004

Au nom de la Chambre des poursuites et des faillites
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Le Greffier: