

Date de dépôt : 3 juin 2015

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de M. Alberto Velasco : Office des poursuites : suites de la scandaleuse affaire Mme Rauss dépouillée de sa demeure

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 5 juin 2015, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Suite à mes questions QUE 289 et QUE 301, et à la réponse de Conseil d'Etat se limitant à dire que tout avait été fait selon la loi, on est en droit de se demander si l'on n'est pas face à un abus de droit ou à une loi qui permet, de par son application restrictive par certains fonctionnaires, de spolier de sa maison une dame de 77 ans, qui se retrouve de ce fait à l'aide sociale et sans domicile fixe, alors qu'elle était propriétaire d'une maison d'une valeur d'au moins un million et demi de francs !

M^{me} Sylvie Rauss était propriétaire de sa maison d'habitation individuelle située 87, route de Saint-Loup, 1290 Versoix – parcelle n° 5009 ; zone 5 = zone résidentielle (avec 160 m² de terrain agricole au fond du jardin); surface : 1438 m².

L'estimation de l'office des poursuites, en 2012, était de 1 560 000 F.

*Or, la vente de cette demeure, lors d'une « vente aux enchères » organisée par l'office des poursuites de Genève, s'est soldée par l'achat de ladite maison par une banque hypothécaire à un prix incroyablement bas de 100 000 F. A cette époque, **les montants dus à la banque s'élevaient à environ 50 000 F** et M^{me} Rauss disposait des fonds qui lui auraient sans autres permis de solder la dette hypothécaire !*

*Dans la Tribune de Genève immobilière du 19 mai 2015, figure une annonce de vente aux enchères immobilière publique d'un immeuble où il est indiqué que « **l'adjudication ne pourra avoir lieu au-dessous du prix d'estimation, à savoir 630 000 F** ».*

Comment est-ce possible que, dans le cas de la maison de M^{me} Rauss, l'office des poursuites, qui avait semble-t-il estimé le juste prix de la demeure à 1 560 000 F, n'ait pas fixé une limite au-dessous de laquelle l'adjudication ne pouvait avoir lieu ?

Par ailleurs, lors d'une audition à la Commission des finances dans le cadre de l'étude des comptes 2014 à laquelle assistait la direction de l'office des poursuites et des faillites, à la question d'un commissaire qui demandait si les fonctionnaires étaient chargés d'exiger une procuration de la part de la personne représentant la/le propriétaire, il a été répondu par l'affirmative. Dans ce cas, pourquoi dans le cadre de cette affaire n'a-t-on pas exigé un tel document à la personne qui prétendait représenter M^{me} Rauss ?

Je remercie d'avance le Conseil d'Etat de la réponse qu'il voudra bien m'apporter.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le Conseil d'Etat relève à titre liminaire qu'il a déjà répondu à deux reprises (QUE 289-A, du 17 décembre 2014; QUE 301-A, du 18 février 2015) sur ce qui fait l'objet de cette question écrite urgente; il se permet de regretter l'emploi inconsidéré dans ces questions de termes excessifs (incompétence, désinvolture, abus de droit, etc.) à l'égard de l'office des poursuites, termes de nature à blesser d'une façon injuste l'ensemble de son personnel.

Cela étant, le Conseil d'Etat entend apporter les précisions suivantes par rapport aux points soulevés.

Comme déjà relevé, un objet à réaliser, mobilier ou immobilier, est adjugé par l'office après trois criées au plus offrant, à condition que l'offre soit supérieure à la somme des créances garanties par gage préférables à celle du poursuivant. S'il n'est fait aucune offre suffisante, la poursuite cesse quant à l'objet à réaliser (art. 126 LP).

Selon la doctrine, la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 11 avril 1889, prévoyait à ses débuts, soit dès le 1^{er} janvier 1892, que l'objet mis en vente est adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que l'offre atteigne le prix d'estimation et qu'elle soit supérieure à la somme des créances garanties par gage préférables à celle du poursuivant.

Sous l'impulsion du Conseil fédéral (au travers d'une ordonnance du 17 octobre 1939), l'Assemblée fédérale avait alors supprimé la condition de l'atteinte du prix d'estimation, aboutissant à une modification du texte légal, qui correspond à la teneur actuelle de l'article 126 LP précité et qui est demeuré inchangé depuis le 1^{er} février 1950 (Pierre-Robert GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, vol. II, 2000, ad art. 126 LP, n° 4 et suivants).

Ainsi, dans le cas d'espèce, les conditions de vente de l'immeuble, du 19 septembre 2012, qui prévoyaient que l'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure à 2 880 F (correspondant à l'impôt immobilier complémentaire privilégié), étaient en tous points conformes à l'article 126 LP en tant qu'elles ne prévoyaient pas la condition de l'atteinte du prix d'estimation de l'office.

La loi a donc été appliquée de manière scrupuleuse et en aucun cas restrictive. A supposer qu'au terme des enchères, le responsable de la vente n'eût pas souhaité adjuger l'immeuble au créancier gagiste au motif de la disproportion entre le montant de l'offre unique et la valeur estimée, une telle décision aurait été totalement illégale, l'office étant tenu de s'en tenir aux

conditions de ventes fixées, au demeurant non contestées, et de proclamer immédiatement l'adjudication en faveur de l'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée (art. 60, al. 1, ORFI).

Une décision de refus d'adjudication pour des motifs exorbitants à la loi aurait par ailleurs été susceptible d'engager la responsabilité de l'Etat de Genève (art. 5 LP), voire également de donner lieu, de la part de l'autorité de surveillance, à une mesure disciplinaire à l'encontre du collaborateur qui en aurait pris l'initiative (art. 14 LP).

A relever que l'avis de vente paru le 19 mai dernier en page 4 dans le supplément immobilier de la Tribune de Genève, dont fait mention la présente question écrite urgente et annonçant une vente immobilière aux enchères publiques le 26 du même mois, constitue une vente volontaire organisée par un notaire de la place au profit de son ou ses clients, où les règles précitées de l'exécution forcée demeurent évidemment inapplicables.

Enfin, s'agissant de la dernière question relative à la procuration, celle-ci n'est exigée que lorsqu'il existe un pouvoir de représentation qui est allégué et exercé en faveur de l'une ou l'autre des parties à la procédure d'exécution forcée.

Dans le cas d'espèce, il faut constater que l'office n'a pas traité avec un tiers agissant comme représentant de la débitrice, mais a adressé directement et systématiquement l'ensemble de ses actes à cette dernière, selon les formes prévues (recommandé ou pli simple). A plusieurs reprises, la débitrice y a d'ailleurs répondu de manière manuscrite, à l'aide des courriers qui lui étaient adressés par l'office et directement sur ceux-ci. Contrairement à ce que laisse entendre l'auteur de la question, il n'y a donc pas eu de défaut d'information ou de spoliation. Il sied de relever encore que le commandement de payer à l'origine de la poursuite en réalisation de gage, qui a été retourné au créancier, fait mention d'une notification directe à l'intéressée.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Anja WYDEN GUELPA

Le président :
François LONGCHAMP