

*Date de dépôt : 17 décembre 2014*

## **Réponse du Conseil d'Etat**

**à la question écrite urgente de M. Alberto Velasco :  
Incompétence, désinvolture ou rififi au sein de l'office des  
poursuites**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En date du 5 décembre 2014, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

*On a tous en mémoire les graves dysfonctionnements de l'office des poursuites qui avait abouti avec des dénonciations au pénal. A lecture de l'exposé qui vous est proposé on est en droit de se demander si l'on a vraiment tiré un trait sur le passé.*

*Voici, Mesdames et Messieurs les députés et conseillers d'Etat, un bref historique des faits ayant abouti à la scandaleuse situation de M<sup>me</sup> Rauss, qui a été spoliée de sa maison et se retrouve de ce fait à l'aide sociale et sans domicile fixe, alors qu'elle était propriétaire d'une maison d'au moins un million et demi !*

*Ceci par la faute de son compagnon dont elle croyait qu'il réglait correctement ses affaires et le paiement des intérêts de la dette hypothécaire. Ce qu'il ne faisait pas, laissant l'engrenage des poursuites se produire et aboutir à une vente forcée ! Ce Monsieur étant un ancien juge et ancien avocat (à qui l'on avait toutefois retiré l'autorisation de pratiquer...), elle pouvait, en principe, légitimement lui faire confiance !*

*Aussi par la faute d'une banque hypothécaire ayant racheté à un prix incroyablement bas (100 000 F) ladite maison lors d'une « vente aux enchères » organisée par l'office des poursuites de Genève. Sans jamais entrer en contact avec M<sup>me</sup> Rauss et sans se demander pourquoi elle ne recevait jamais de nouvelles de celle-ci.*

*Enfin, par la faute dudit office dont on se demande comment il ne s'est pas interrogé sur le fait qu'il n'y avait qu'un seul enchérisseur lors de cette vente (au vu de l'état du marché immobilier à Genève), et dont on peut s'étonner qu'il n'ait pas réalisé que le débiteur serait injustement complètement ruiné par cette opération !!!*

*Afin que les services appelés à répondre aux questions qui vont suivre puissent le faire, permettez-moi de vous relater cette triste affaire :*

*M<sup>me</sup> Sylvie Rauss était propriétaire de sa maison d'habitation individuelle située à l'adresse suivante : 87, route de Saint-Loup, 1290 Versoix, parcelle n° 5009 ; zone 5 = zone résidentielle (avec 160 m<sup>2</sup> de terrain agricole au fond du jardin) ; surface : 1 438 m<sup>2</sup>.*

### ***Estimation de l'office des poursuites, en 2012 : 1 560 000 F.***

*Cette maison, héritée de son père, M. Paul Wenk, lui servait de domicile; elle y vivait, depuis 2003-2005 environ, avec M. C., son compagnon qui, selon leur accord, devait s'acquitter des diverses charges courantes du domicile, dont le paiement des intérêts hypothécaires.*

*En 2006, la banque HSZH Verwaltungs AG (Stauffacherstrasse 41, 8021 Zurich) dénonça l'hypothèque n° 4006411.256, en raison d'une cessation de ses activités à Genève. Mais malheureusement M<sup>me</sup> Rauss ne reçut jamais cette lettre qui fut retenue, comme tant d'autres, par son compagnon. A cette époque, **les montants dus à la banque s'élevaient à environ 50 000 F** et M<sup>me</sup> Rauss disposait des fonds qui lui auraient sans autres permis de solder la dette hypothécaire !*

*M. C., ancien juge de notre république, ne réglant toujours pas les frais inhérents à cette dette hypothécaire, diverses procédures de poursuites s'ensuivirent qui aboutirent à un jugement de mainlevée d'opposition sans que M<sup>me</sup> Rauss ait eu accès à ces courriers reçus et ouverts par M. C.*

*En date du 19 septembre 2012, la vente forcée de la villa de M<sup>me</sup> Rauss s'est ouverte. La valeur d'estimation de la villa était alors de 1 560 000 F selon l'estimation de l'office des poursuites.*

**Etrangement**, il n'y eut qu'un seul enchérisseur : la banque. Celle-ci a ainsi pu acquérir la villa de M<sup>me</sup> Rauss pour la somme de **100 000 F, soit un quinzième de sa valeur réelle !!!**

*En décembre 2012, M<sup>me</sup> Rauss fut victime d'un grave accident vasculaire cérébral, qui a entraîné une hospitalisation et qui l'a laissée incapable de gérer correctement ses affaires en raison des suites de cet AVC et de la lourde médication qui lui avait été prescrite.*

En février 2013, M<sup>me</sup> Rauss reçut une lettre d'un agent immobilier, M. Engel (VD), la priant de déménager dans les meilleurs délais afin que le nouveau propriétaire puisse faire visiter la maison à de futurs acquéreurs. **Elle apprit donc à cette occasion que sa maison avait été vendue depuis octobre 2012 !** Un choc énorme pour une dame âgée de 75 ans et sortant d'un grave accident vasculaire !!!

La banque, peut-être tout de même mal à l'aise avec cette affaire, proposa à M. C. le rachat de la maison pour une somme de 300 000 F. Mais là encore, M<sup>me</sup> Rauss ne fut pas tenue précisément au courant des tenants et aboutissants de ces négociations. A noter que jamais aucun responsable à la banque ne prit la peine de rencontrer M<sup>me</sup> Rauss en personne.

En août 2013, la banque retira son offre et engagea une procédure d'expulsion de M<sup>me</sup> Rauss de son domicile. Elle ne fut pas avertie, car M. C. recevait toujours les courriers et ne l'informait pas de la situation catastrophique dans laquelle il l'avait plongée. Ce monsieur est même allé jusqu'à comparaître en justice dans la procédure d'expulsion, alors qu'il n'a jamais bénéficié de la moindre procuration de la part de M<sup>me</sup> Rauss ! **On est en droit de s'interroger sur le fonctionnement de l'administration et des différents pouvoirs en lien avec cette affaire.**

Début septembre 2014, M<sup>me</sup> Rauss a été expulsée de son domicile, sans avoir eu le temps de faire ses valises et de ranger ses affaires. Elle vit actuellement chez l'un ou l'autre de ses fils, ou chez des amies, quelques jours par ci et quelques jours par là. Ses affaires personnelles ont été emmenées dans un dépôt de l'Etat à Carouge où elles se trouvent toujours.

**M<sup>me</sup> Rauss n'a donc plus de domicile, ne reçoit plus que sa rente AVS et se retrouve à l'aide sociale !!!**

**Important** : la banque serait sur le point d'être liquidée et la FINMA en a informé afin que celle-ci ne donne pas son aval à cette liquidation avant que le litige concernant la maison de M<sup>me</sup> Rauss soit réglé !

**Questions :**

- ***La banque ne s'est-elle pas enrichie d'une manière totalement immorale (voire illicite ?) en acquérant la villa pour un montant ridicule, alors qu'elle ne pouvait ignorer les graves problèmes de santé physique que M<sup>me</sup> Rauss a connus fin 2012 ?***
- ***Pourquoi la banque n'a traité qu'avec M. C. qui n'avait pas qualité pour représenter M<sup>me</sup> Rauss, ni aucune procuration en bonne et due forme ?***
- ***La banque n'aurait-elle pas dû s'assurer de cela avant de traiter exclusivement avec M. C. ?***
- ***Les banques n'ont-elles pas un « devoir de diligence » ?***
- ***Comment l'office des poursuites a pu laisser vendre cette maison pour 100 000 F alors que sa dette était tout à fait minime, et que, de ce fait, Mme Rauss se trouve à la fois spoliée de sa villa et du prix qu'elle aurait dû normalement en retirer, soit entre 1 500 000 F et 2 000 000 F ?***
- ***L'office ne devrait-il pas veiller à ce qu'un débiteur ne tombe pas dans le besoin suite à une vente forcée ?***
- ***Ne devrait-il pas veiller à ce que le prix de rachat soit correct ? Comment se fait-il que nul enchérisseur ne se soit trouvé présent lors de cette vente, quand on connaît l'état du marché de l'immobilier à Genève ?***

Eu égard au respect que les citoyens et citoyennes sont en droit d'avoir de cette république, il est important d'élucider ces étranges façons de procéder, tant de la part d'une banque hypothécaire que de l'office des poursuites. Ceci aboutira peut-être à venir en aide à M<sup>me</sup> Rauss, dans la mesure où le contribuable genevois ne sera pas enchanté d'apprendre qu'il finance avec ses impôts l'aide sociale de personnes complètement ruinées suite à certains actes de l'OPF, alors qu'une banque réalise ainsi une affaire tout à fait juteuse !

## RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le Conseil d'Etat relève à titre liminaire que la majeure partie des questions posées ne concerne pas l'office des poursuites, mais les relations entre la banque créancière gagiste et sa cliente, sur lesquelles il ne peut ni n'entend se déterminer.

Sur la question de savoir si l'office pouvait effectuer une vente aux enchères alors que le montant total des créances à recouvrer ne constituait qu'une fraction du prix d'estimation de l'objet, la réponse est positive, le préposé à la vente devant adjuger l'objet après trois criées au plus offrant, à condition que l'offre soit supérieure au montant des charges préférables.

Dans le cas d'espèce, le montant des charges préférables s'élevait à un montant de 2 880 F, de sorte que le prix offert par la banque était suffisant et devait être admis, sans possibilité pour l'office de suspendre le cours des enchères (art. 126 LP).

Par ailleurs, l'office n'a en aucun cas pour mission de veiller aux conséquences pour le débiteur d'une vente forcée, quel que soit son objet.

En revanche, l'office doit assurer une publicité préalable à la vente conforme à la loi. Dans le cas d'espèce, l'article 138 de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP) prévoit que les enchères sont publiées au moins un mois à l'avance et l'article 11, alinéa 1, de la loi d'application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (LaLP; E 3 60) précise que cette publication est insérée trois fois dans la Feuille d'avis officielle (FAO), à une semaine d'intervalle.

Dans le cas d'espèce, le placard de vente a paru trois fois dans la FAO, soit les 17, 24 et 31 août 2012, et une fois dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) du 17 août 2012. Outre ces publications, le placard de vente a paru sur le site Internet de l'office dès le 17 août 2012. La communication de l'état des charges et des conditions de ventes, de même que l'expertise, ont été tenues à la disposition du public et mises en ligne dès le 19 septembre 2012.

Suite aux publications précitées, l'office a reçu peu d'appels téléphoniques et, lors de la visite des lieux, qui a été organisée le 25 septembre 2012 à 11 h, la débitrice n'était pas présente, mais son compagnon l'était, et une dizaine de personnes intéressées ont pu alors visiter la villa.

La séance de vente aux enchères s'est tenue le 16 octobre 2012 à 10 h et l'assemblée n'était constituée que des représentants de la créancière gagiste, qui a formulé une seule offre de 100 000 F.

A teneur de ce qui précède, il apparaît que l'ensemble des actes préparatoires à la vente, dont la publicité, se sont déroulés conformément à la loi, et qu'en outre l'office a, comme il le fait depuis des années, mis en ligne l'ensemble des actes idoines dès leur adoption, que tout un chacun pouvait se procurer.

Le Conseil d'Etat relève enfin que l'ensemble des décisions des offices sont sujettes à plainte auprès de l'autorité de surveillance, soit à Genève la chambre de surveillance des offices des poursuites et des faillites de la Cour de justice.

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