

Tribunal fédéral – 5A_408/2026
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 10 juin 2026

Poursuites pour dettes et
faillites
Schuldbetreibung



Bundesgericht – 5A_408/2026
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 10. Juni 2026

Sursis aux enchères
Aufschub der Versteigerung
art. 140, 141 LP
Art. 140, 141 SchKG

Sursis aux enchères – L'art. 141 LP prévoit de surseoir aux enchères lorsqu'un droit inscrit à l'état des charges est litigieux. Cette norme fait référence à la procédure d'épuration de l'état des charges (art. 140 al. 2 LP). Hormis les cas réglés par la loi, il n'existe aucune possibilité de suspension de cette procédure (consid. 2.2.1). En l'espèce, le débiteur tente de s'en prendre à la qualité de créancier de l'un d'entre eux. Cette critique est exorbitante de l'objet de la plainte et ne permet pas de remettre en question le caractère complet de la publication des enchères (consid. 2.2.2).

Sistierung der Versteigerung – Art. 141 SchKG sieht vor, die Versteigerung aufzuschieben, wenn ein im Lastenverzeichnis eingetragenes Recht streitig ist. Diese Bestimmung bezieht sich auf das Lastenbereinigungsverfahren (Art. 140 Abs. 2 SchKG). Ausserhalb der gesetzlich geregelten Fälle besteht keine Möglichkeit, dieses Verfahren zu sistieren (E. 2.2.1). Im vorliegenden Fall versucht der Schuldner, die Gläubigereigenschaft eines der Gläubiger in Frage zu stellen. Diese Kritik geht über den Gegenstand der Beschwerde hinaus und vermag die Vollständigkeit der Steigerungspublikation nicht in Frage zu stellen (E. 2.2.2).

Composition

MM. les Juges fédéraux Bovey, Président,

Herrmann et Hartmann.

Greffière : Mme Achtari.

Participants à la procédure

A.,

représenté par Me Hrant Hovagemyan, avocat,

recourant,

contre

Office cantonal des poursuites de Genève, rue du Stand 46, case postale 208, 1211 Genève 8.

Objet

poursuites en réalisation de gage immobilier,

recours contre la décision de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève du 30 avril 2026 (A/1533/2026-CS).

Considérant en fait et en droit :

1.

1.1. A., propriétaire de la parcelle n° ZZZ, Commune de U. section V., sise ruelle de W. à U. fait l'objet des poursuites en réalisation de gage immobilier n° www et xxx participant aux séries n° yyy et zzz.

Le 15 avril 2026, l'Office cantonal des poursuites de Genève (ci-après: office) a, dans le cadre des opérations de réalisation de cette parcelle, établi le placard de vente fixant la vente aux enchères de son immeuble au 23 juin 2026 à 9h30 à la salle des ventes de l'office, indiquant que les conditions des enchères seraient déposées le 22 mai 2026 et sommant les créanciers gagistes, titulaires de droits de charges foncières de produire d'ici au 13 mai 2026 leurs droits sur l'immeuble en les avertissant des conséquences de l'inobservation de ce délai.

Il a communiqué ce placard de vente à A. par pli du même jour, que ce dernier a reçu le 16 avril 2026.

1.2. Par décision du 30 avril 2026, la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève (ci-après: autorité de surveillance) a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, la plainte formée le 27 avril 2026 par A. contre le placard de vente établi par l'office dans le cadre des opérations de réalisation de l'immeuble n° ZZZ de la Commune de U., section V., sis ruelle de W. à U..

En substance, elle a jugé que le placard de vente contenait toutes les mentions requises par la loi (cf. art. 138 al. 2 LP), de sorte que la plainte par laquelle le plaignant demandait que fût constatée la nullité de cet acte, au motif que l'office n'y avait pas fait mention d'une procédure pénale qui aurait été ouverte suite à des plaintes contre la créancière gagiste qui avait requis la vente, n'était pas fondée à cet égard. Par ailleurs, elle a considéré qu'en sollicitant la suspension de la procédure de réalisation en raison de cette procédure pénale, le plaignant ne s'en prenait à aucun acte d'exécution de l'office, de sorte que sa plainte n'était pas recevable sur ce point. En tout état, elle a encore relevé que la procédure pénale invoquée n'apparaissait pas de nature à remettre en cause le caractère exécutoire du commandement de payer permettant la continuation de la poursuite après levée de l'opposition du poursuivi. Sur la base de ces éléments, l'autorité de surveillance a considéré la plainte comme manifestement infondée dans la mesure de sa recevabilité, ce qu'il y avait lieu de constater d'entrée de cause, sans instruction préalable (art. 72 LPA/GE [RS/GE E 5 10], applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP/GE [RS/GE E 3 60]).

2.

2.1. Par acte posté le 11 mai 2026, A. interjette un recours en matière civile contre cette décision devant le Tribunal fédéral, recours qu'il assortit d'une requête d'effet suspensif. Il conclut principalement à sa réforme, en ce sens que la nullité du placard de vente est constatée, subsidiairement que ce placard est annulé, et que l'office doit suspendre les opérations de vente de

l'immeuble en cause jusqu'à droit jugé dans la procédure pénale. Encore plus subsidiairement, il conclut à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause à l'autorité de surveillance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En substance, il se plaint d'arbitraire dans l'établissement des faits (art. 9 Cst.), de déni de justice formel (art. 29 al. 1 Cst.), de violation du droit à une décision motivée (art. 29 al. 2 Cst.), d'arbitraire dans l'application du droit (art. 9 Cst.) et de la violation des art. 138 LP *cum* 29 ORFI et 141 LP.

2.2.

2.2.1. La publication des enchères doit permettre les actes préparatoires et aussi l'exécution ultérieure appropriée des enchères. Par conséquent, elle doit comporter les indications prescrites par la loi et avoir lieu au moins un mois avant les enchères (art. 138 LP; 29 ORFI; **ATF 121 III 88** consid. 6a).

A certaines conditions, l'art. 141 LP prévoit de surseoir aux enchères lorsqu'un droit inscrit à l'état des charges est litigieux. Cette norme fait référence à la procédure d'épuration de l'état des charges (art. 140 al. 2 LP), qui correspond à la procédure de revendication des art. 106 à 109 LP pour les meubles (cf. entre autres: GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Art. 89-158, 2000, n° 14 ad art. 141 LP; arrêts 5A_272/2014 du 21 juillet 2014 consid. 4.1.1; 5A_373/2010 du 15 septembre 2010 consid. 4.3). Hormis les cas réglés par la loi, il n'existe aucune possibilité de faire suspendre la procédure de poursuite par un office des poursuites (arrêt 5A_571/2022 du 10 octobre 2022 consid. 2).

2.2.2. En l'espèce, alors que la plainte est dirigée contre la seule publication des enchères, le recourant tente de s'en prendre à la qualité de créancier d'un des créanciers ayant requis la vente de l'immeuble saisi, sans alléguer qu'une procédure en épuration de l'état des charges serait pendante. Cette critique est exorbitante de l'objet de la plainte et ne permet pas de remettre en question le caractère complet de la publication des enchères. Il n'y a aucune base légale pour suspendre la poursuite en cours. Ainsi, c'est à raison que l'autorité de surveillance a considéré cette plainte comme manifestement infondée pour autant que recevable et susceptible d'être écartée par une décision sommairement motivée, sans instruction préalable (art. 72 LPA).

Il suit de là que, n'ayant pas à traiter une telle argumentation ni à établir des faits non pertinents, on ne peut reprocher à l'autorité précédente une quelconque violation de l'art. 29 Cst. ni l'arbitraire dans l'établissement des faits, pas plus que la violation d'une des normes de la LP dont le recourant se plaint.

3.

En définitive, le recours ne peut qu'être rejeté au motif qu'il est manifestement infondé (art. 109 al. 2 let. a LTF), si tant est qu'il soit recevable, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 68 al. 1 et 3 LTF).

La requête d'effet suspensif devient sans objet.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il recevable.

2.

La requête d'effet suspensif est sans objet.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 1'500 fr., sont mis à la charge du recourant.

4.

Le présent arrêt est communiqué au recourant, à l'Office cantonal des poursuites de Genève et à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 10 juin 2026

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Bovey

La Greffière : Achteri