

## **GE\_GERICHTE A/3185/2014 vom 28. Januar 2015**

GE Cour de justice, 2015-01-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_3185\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3185_2014)

FR: GE\_GERICHTE A/3185/2014 du 28 janvier 2015

IT: GE\_GERICHTE A/3185/2014 del 28 gennaio 2015

### **Regeste**

Mesures ordinaires. Assurances bâtiments | ORFI.17

### **Volltext**

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre de surveillance en matière de poursuite et faillites 28.01.2015 A/3185/2014

Mesures ordinaires. Assurances bâtiments | ORFI.17

A/3185/2014 DCSO/51/2015 du 28.01.2015 ( PLAINT ) , REJETE Descripteurs : Mesures ordinaires. Assurances bâtiments Normes : ORFI.17 En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE POUVOIR JUDICIAIRE A/3185/2014-CS DCSO/51/15 DECISION DE LA COUR DE JUSTICE Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites DU MERCREDI 28 JANVIER 2015 Plainte 17 LP (A/3185/2014-CS) formée en date du 20 octobre 2014 par Mme B\_\_\_\_\_, élisant domicile en l'étude de Me Claire BOLSTERLI, avocate. \* \* \* \* Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné et par plis recommandés du greffier du à : - Mme B\_\_\_\_\_ c/o Me Claire BOLSTERLI, avocate Cramer-Salamian Rampe de la Treille 5 1204 Genève. - MM. S\_\_\_\_\_ et consorts c/o Me Philippe ZOELLY, avocat Place des Philosophes 8 1205 Genève. - Office des poursuites . EN FAIT A. a. Le 25 septembre 2009, le Tribunal de première instance a ordonné le séquestre de la part de copropriété de Mme B\_\_\_\_\_ sur l'immeuble n° xxx7 sis au chemin V\_\_\_\_\_ x à X\_\_\_\_\_, au bénéfice de MM. S\_\_\_\_\_ et consorts.![endif]>![if> b . Le jour même, l'Office des poursuites (ci-après: l'Office) a fait annoter le séquestre n° 09 xxxxx7 Y au registre foncier. c. Le 8 octobre 2009, l'Office a, notamment, invité Mme B\_\_\_\_\_, par courrier adressé par voie diplomatique, à lui faire parvenir copie de la police d'assurance couvrant les risques bris de glace, dégâts d'eau, incendie et responsabilité civile pour l'immeuble. A la suite de la constitution de Me François BOLSTERLI pour la défense des intérêts de Mme B\_\_\_\_\_, l'Office a adressé à celui-ci un rappel le 26 novembre 2009. Il précisait qu'à défaut d'avoir obtenu copie de la police d'assurance, il serait contraint de conclure une telle assurance auprès d'une compagnie de la place. Le courrier du 8 octobre 2009 étant revenu à l'Office avec la mention "non réclamé", ce dernier l'a adressé à Me François BOLSTERLI le 14 janvier 2010. Celui-ci a répondu qu'il y donnerait prochainement suite. d. Etant resté sans nouvelles de Mme B\_\_\_\_\_ et son conseil, l'Office a inclus l'immeuble dans le contrat d'assurance, police n° Txx.x.xxx.047, qu'il détient auprès d'ALLIANZ SUISSE SOCIETE D'ASSURANCES SA pour les immeubles placés sous gérance légale. Selon les explications fournies par l'Office, la prime annuelle de 1'400 fr. se fonde sur la valeur de la cédule grevant l'immeuble (875'000 fr.) et le coefficient 0,16% relatif à l'assurance-bâtiment et en responsabilité civile. e. A la demande de Me Claire BOLSTERLI, nouveau conseil de la débitrice, l'Office lui a adressé un état de frais le 9 octobre 2014. Celui-ci comporte, en

particulier, la prime d'assurance de 1'400 fr., payée annuellement depuis 2010, soit au total 7'000 fr. B. Par acte expédié le 20 octobre 2014 à la Chambre de céans, Mme B\_\_\_\_\_ conteste la mesure consistant à conclure et renouveler une police d'assurance-bâtiment sur sa part de copropriété et demande que les frais y relatifs soient annulés. Elle expose qu'elle n'a pas été informée de la conclusion du contrat ni de son renouvellement et qu'elle ignore le nom de la compagnie d'assurance. Dès lors que la conclusion d'un contrat d'assurance constitue une mesure exceptionnelle, l'Office aurait dû suivre la procédure prescrite à l'art. 18 ORFI. Les créanciers s'en rapportent à justice quant au bien-fondé de la plainte. Ils relèvent que dès lors que la police semble avoir été renouvelée, il appartiendra à la Chambre de céans de préciser si l'absence initiale de collaboration de la débitrice pouvait justifier que celle-ci ne soit pas interpellée avant le renouvellement. L'Office conclut à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de la plainte. Il fait valoir que son courrier du 9 octobre 2014 précisait clairement qu'à défaut de disposer du contrat d'assurance litigieux avant le 11 décembre 2014, un contrat serait conclu. La plainte était donc tardive. La saisie d'un immeuble entraîne l'instauration d'une gérance légale. En l'espèce, celle-ci consistait essentiellement à veiller à la couverture de l'immeuble contre les risques pour lesquels l'Office l'a assuré. Devant le silence persistant de la débitrice, l'Office n'avait eu d'autre choix que de conclure le contrat litigieux. EN DROIT 1. La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; art. 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures de l'Office non attaques par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP), tel l'état de frais. La plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). La débitrice savait qu'un contrat d'assurance-bâtiment allait être conclu, à défaut d'avoir produit la police d'assurance requise dans le délai échu le 11 décembre 2009. Elle n'a toutefois pris connaissance des conditions de celui-ci, singulièrement du montant de la prime, qu'à réception de l'état de frais. Celui-ci lui a été communiqué par courrier de l'Office du 9 octobre 2014, de sorte que sa plainte, déposée dans les 10 jours suivant la notification, a été formée dans le délai légal. Répondant, pour le surplus, aux exigences de forme (art. 9 al. 4 LaLP, art. 65 al. 1 et 2 LPA), la plainte est recevable. 2. Est litigieuse la question de savoir si l'art. 18 ORFI trouve application au cas d'espèce. 2.1 Selon l'art. 17 ORFI, intitulé "mesures ordinaires", la gérance et la culture de l'immeuble saisi comprennent toutes les mesures nécessaires pour entretenir l'immeuble en bon état de rendement ainsi que pour la perception des fruits et autres produits, soit notamment la commande et le paiement de petites réparations, les ensemencements et plantations, la conclusion et le renouvellement des assurances usuelles, la résiliation des baux, l'expulsion des locataires, la conclusion de nouveaux baux, la récolte et la vente des fruits, la rentrée des loyers et fermages au besoin par voie de poursuites, l'exercice du droit de rétention du bailleur, le paiement des redevances courantes (pour le gaz, l'eau, l'électricité, etc.). L'art. 18 al. 1 er ORFI se rapporte aux "mesures exceptionnelles". Si dans l'intérêt d'une bonne gestion il est nécessaire de faire des procès ou de recourir à d'autres mesures exceptionnelles ou impliquant des frais considérables et qu'il y a péril en la demeure, l'office fera de lui-même le nécessaire; toutefois il informera immédiatement des mesures prises les créanciers poursuivants, y compris les créanciers gagistes qui ont intenté des poursuites (art. 806 CC), ainsi que le débiteur, en les avisant qu'ils ont le droit de porter plainte (al. 1). S'il n'y a pas péril en la demeure, l'office demandera tout d'abord leur avis aux créanciers et au débiteur, en leur fixant un délai convenable et en formulant des propositions précises quant aux mesures à prendre et à la façon d'en couvrir les frais; si le

délai s'écoule sans que les propositions aient été combattues, elles seront censées acceptées. Si les créanciers et le débiteur tombent d'accord pour qu'il soit pris des mesures différentes, l'office devra suivre les instructions reçues, pourvu que les créanciers fassent l'avance des frais nécessaires ou qu'il dispose sans cela de ressources suffisantes. Si les intéressés ne sont pas d'accord quant à l'attitude à adopter, l'office demandera à l'autorité de surveillance les instructions nécessaires (al. 2). 2.2 Il ressort de ce qui précède que la conclusion et le renouvellement des assurances usuelles font partie des mesures ordinaires que l'art. 17 ORFI autorise expressément l'Office à prendre sans consulter le débiteur et les créanciers. A Genève, l'assurance-bâtiment et en responsabilité civile n'est pas obligatoire. Il est toutefois notoire qu'elle est largement répandue (cf. le site de l'association suisse d'assurances [www.svv.ch/fr](http://www.svv.ch/fr); le site du Bureau d'estimation des bâtiments [www.beb-ge.ch](http://www.beb-ge.ch)). S'agissant d'une assurance usuellement contractée par les propriétaires d'immeubles dans le canton de Genève, l'Office pouvait procéder selon l'art. 17 ORFI, à savoir sans interpeller la plaignante et les créanciers. L'Office a néanmoins, avant de conclure le contrat litigieux, invité par deux fois la plaignante à lui faire parvenir l'éventuel contrat déjà existant. N'ayant pas donné suite à la demande de l'Office, la débitrice ne peut se plaindre de ce que celui-ci a pris les mesures qui s'imposaient en vue de préserver la valeur de l'immeuble en cas de sinistre. En effet, le comportement de la plaignante, dont le manque de collaboration a conduit à la conclusion du contrat litigieux, est contradictoire et ne mérite pas protection (art. 2 al. 2 CC). L'Office n'avait pas davantage l'obligation d'interpeller la plaignante lors du renouvellement du contrat d'assurance, celui-ci relevant des actes entrant dans le cadre de l'art. 17 ORFI. Mal fondée, la plainte sera donc rejetée. 3 . La procédure est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte déposée le 20 octobre 2014 par Mme B\_\_\_\_\_ contre l'état de frais établi dans la poursuite n° 09 xxxxx7 Y. Au fond : La rejette. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Valérie CARERA et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseur(e)s; Madame Véronique PISCETTA, greffière. La présidente : Florence KRAUSKOPF La greffière : Véronique PISCETTA Voie de recours : Le recours en matière civile au sens de l'art. 72 al. 2 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est ouvert contre les décisions prises par la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 126 LOJ). Il doit être déposé devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la présente décision (art. 100 al. 1 et 2 let. a LTF) ou dans les cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 100 al. 3 let. a LTF). L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, en quoi l'acte attaqué viole le droit et les moyens de preuve, et être signé (art. 42 LTF). Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.