

# GE\_GERICHTE A/3221/2022 vom 19. Januar 2023

GE Cour de justice, 2023-01-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_3221\\_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3221_2022)

FR: GE\_GERICHTE A/3221/2022 du 19 janvier 2023

IT: GE\_GERICHTE A/3221/2022 del 19 gennaio 2023

## Regeste

LP.103.al2; LP.102.al3; LP.102.al1; CC.648.al1

## Erwägungen

### E. 1

Déposée en temps utile (art. 17 al. 2 LP) et dans les formes prévues par la loi (art. 9 al. 1 et 2 LALP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicables par renvoi de l'art. 9 al. 4 LALP), auprès de l'autorité compétente pour en connaître (art. 6 al. 1 et 3 LALP; art. 17 al. 1 LP), à l'encontre d'une mesure de l'Office pouvant être attaquée par cette voie (art. 17 al. 1 LP) et par une partie lésée dans ses intérêts (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), la plainte est recevable.

### E. 2

Il n'y a pas lieu de joindre la présente cause avec celle (cause A/13\_\_\_\_\_/2022) relative à la contestation par B\_\_\_\_\_ de la décision de l'Office (depuis lors révoquée) de saisir, dans le cadre d'une poursuite parallèle dirigée contre celui-ci, les fruits civils de sa part de copropriété n° 1\_\_\_\_\_/2\_\_\_\_\_-3\_\_\_\_\_. Les deux causes ne concernent en effet ni la même poursuite ni le même immeuble et, dans la faible mesure où elles ont été éclaircies, les situations financières de la plaignante et de B\_\_\_\_\_ ne sont pas comparables.

### E. 3

3.1.1 La propriété sur une chose confère au propriétaire le droit d'en user, soit de l'utiliser, et d'en jouir, soit d'en percevoir les fruits naturels et civils. Les fruits civils d'une chose comprennent notamment le loyer perçu en contrepartie de la cession du droit d'utiliser cette chose (art. 641 al. 1 CC; Foëx, in CR CC II, 2016, N 8 et 9 ad art. 641 CC). Lorsqu'une chose qui n'est pas matériellement divisée appartient en copropriété à plusieurs personnes, soit lorsque celles-ci en ont, chacune pour sa quote-part, la propriété (art. 646 al. 1 CC), chacune d'entre elles a les droits et les charges du propriétaire en raison de sa part : il peut en particulier l'aliéner, la constituer en gage et ses créanciers peuvent la faire saisir (art. 641 al. 3 CC). S'agissant plus particulièrement du droit d'usage et de jouissance de la chose, l'art. 648 al. 1 CC prévoit que chaque copropriétaire a le droit d'user et de jouir de la chose dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires. L'étendue du droit d'usage et de jouissance de chaque copropriétaire est déterminée par la quotité de sa part de copropriété (Perruchoud, in CR CC II, N 11 ad art. 648 CC; Domej/Schmidt, in KUKO ZGB, 2<sup>ème</sup> édition, 2018, N 2 ad art. 648 CC). Les copropriétaires peuvent, dans une certaine mesure (Perruchoud, op. cit., N 22 ad art. 647 CC), préciser et modifier les modalités légales régissant l'usage et la jouissance de la chose dans un règlement d'utilisation (art. 647 CC), qui n'est soumis à aucune forme. Un droit de jouissance exclusif peut ainsi être concédé par voie réglementaire à l'un des copropriétaires, auquel cas il ne

peut plus être supprimé ou modifié qu'aux conditions de l'art. 647 al. 1bis CC (Perruchoud, op. cit., N 22 ad art. 648 CC); cette situation doit être distinguée de celle dans laquelle un copropriétaire renonce passagèrement à faire valoir ses prérogatives d'usage et de jouissance, les autres copropriétaires pouvant alors en profiter (Perruchoud, op. cit. N 22 ad art. 648 CC).

3.1.2 Selon l'art. 102 al. 1 LP, la saisie d'un immeuble s'étend à ses fruits (naturels et civils), dont les loyers et fermages (art. 14 ORFI; ATF 125 III 248 consid. 2; Zopfi, in KUKO SchKG, 2<sup>ème</sup> édition, 2014, N 10 ad art. 102 LP). Il en va de même pour les immeubles séquestrés, en vertu du renvoi de l'art. 275 LP aux règles applicables à la saisie. L'office des poursuites doit pourvoir à la gérance et à l'exploitation de l'immeuble saisi (art. 102 al. 3 LP), ce qui comprend notamment l'encaissement des éventuels loyers dus par des tiers en contrepartie de la cession de l'usage de l'immeuble (Zopfi, op. cit., N 5 d art. 102 LP). L'art. 103 al. 2 LP prévoit que, si le débiteur poursuivi est sans ressources, il est prélevé ce qui est nécessaire à son entretien et à celui de sa famille. L'art. 93 al. 1 LP et la jurisprudence y relative s'appliquent à la détermination du minimum vital du débiteur et de sa famille. L'application de l'art. 103 al. 2 LP suppose par ailleurs que le débiteur ne puisse pas subvenir à ses besoins par d'autres revenus. Il lui incombe de déposer une demande motivée accompagnée dans la mesure du possible des pièces nécessaires (Zopfi, op. cit., N 4 ad art. 103 LP).

3.2.1 Dans le cas d'espèce, le séquestre porte sur une part de copropriété d'une moitié d'un immeuble (la part de copropriété par étages correspondant à l'Appartement). Il est acquis que la part saisie appartient à la plaignante, qui a qualité de débitrice poursuivie. B\_\_\_\_\_, propriétaire de l'autre part de copropriété, n'est en revanche pas partie à la procédure de poursuite litigieuse. La part de copropriété séquestrée constituant un immeuble, le séquestre doit en principe porter également sur ses fruits civils, ce dont conviennent aussi bien l'Office que la plaignante et B\_\_\_\_\_. Conformément aux règles relatives à la copropriété rappelées ci-dessus (consid. 3.1.1), ces fruits civils correspondent à la moitié (la quote-part de copropriété étant de 50%) des loyers versés en contrepartie de la cession de l'utilisation de l'immeuble en copropriété. Il convient à cet égard de relever que ni la plaignante ni B\_\_\_\_\_ n'allèguent, ni a fortiori n'établissent, que la jouissance exclusive de l'immeuble en copropriété (soit concrètement de l'Appartement) aurait été concédée à B\_\_\_\_\_ par une disposition réglementaire au sens de l'art. 647 al. 1 CC. S'il paraît certes établi que ce dernier percevait jusqu'à récemment seul la totalité du loyer, rien ne permet d'admettre qu'il s'agirait là d'une conséquence d'un accord pérenne entre les copropriétaires sur la jouissance de l'immeuble en copropriété; l'encaissement de la totalité du loyer par B\_\_\_\_\_ est du reste vigoureusement combattu par la plaignante, laquelle, invoquant une décision anglaise, soutient que ce loyer devrait au contraire lui revenir dans son intégralité. Il faut donc constater, à ce stade du raisonnement, que l'Office devait – et doit – en principe procéder dans le cadre des séquestre et poursuite litigieux à la saisie (respectivement au séquestre), au titre de fruits de l'immeuble séquestré, de la moitié des revenus locatifs de l'Appartement.

3.2.2 Dans la décision contestée, l'Office renonce toutefois à exécuter un tel séquestre (respectivement une saisie) en application de l'art. 103 al. 2 LP, considérant que le revenu locatif normalement saisissable était nécessaire à l'entretien de B\_\_\_\_\_. Ce faisant, l'Office confond l'immeuble saisi (la part de copropriété appartenant à la plaignante) et l'immeuble appartenant en copropriété à la plaignante et à B\_\_\_\_\_ (concrètement l'Appartement). L'art. 103 al. 2 LP permet au débiteur poursuivi de s'opposer au séquestre ou à la saisie des fruits de l'immeuble séquestré ou saisi à son détriment – et donc supposé lui appartenir – dans la mesure nécessaire à la couverture de son minimum vital; dans le cas d'espèce cependant, la plaignante, seule débitrice poursuivie

dans le cadre de la poursuite litigieuse et seule propriétaire de l'immeuble séquestré, n'invoque aucune lésion de son minimum vital et aucun élément du dossier ne permet de penser qu'elle ne disposerait pas des ressources suffisantes pour le couvrir. Quant à B \_\_\_\_\_, il ne revêt que la qualité de tiers dans la poursuite en cours, l'immeuble saisi ou séquestré ne lui appartient pas et il ne fait valoir ni n'établit aucun droit réel ou personnel sur les fruits de cet immeuble : il ne peut donc tirer aucun droit en sa faveur de l'art. 103 al. 2 LP. Admettre le contraire reviendrait à lui octroyer sur des valeurs ne lui appartenant pas un droit préférable à celui des créanciers du véritable titulaire de ces valeurs, ce qui ne correspond pas au but de la disposition. Il résulte de ce qui précède que la question de savoir si B \_\_\_\_\_ dispose ou non de ressources autres que les loyers de l'Appartement (dont la moitié seulement doit lui revenir depuis l'exécution du séquestre ordonné le 19 juillet 2022) au moyen desquelles il pourrait couvrir tout ou partie de ses charges incompressibles au sens de l'art. 93 al. 1 LP est, dans le cadre de la présente plainte, dénuée de pertinence. Même si tel était le cas, en effet, il ne pourrait prétendre à la part de ces loyers devant revenir à la plaignante en sa qualité de copropriétaire de l'Appartement, respectivement à ses créanciers. La plainte doit donc être admise, avec pour conséquence que la gérance légale instaurée en application de l'art. 102 al. 3 sur la part de copropriété séquestrée doit être maintenue, respectivement, si elle n'a pas été instaurée, établie avec effet au jour de l'exécution du séquestre ordonné le 19 juillet 2022. Il sera à toutes fins utiles relevé que l'Office ne saurait renoncer à séquestrer ou saisir les fruits de l'immeuble séquestré au motif que le produit de réalisation estimé permettra de satisfaire les créanciers saisissants, dans la mesure où d'une part cette saisie est imposée par la loi et où d'autre part il n'est pas certain que la poursuite débouche sur la réalisation de l'immeuble lui-même.

#### **E. 4**

La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucun dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP). \* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 30 septembre 2022 par A \_\_\_\_\_ contre la décision de non-lieu de saisie de loyer rendue le 19 septembre 2022 par l'Office cantonal des poursuites dans la poursuite n° 12 \_\_\_\_\_. Au fond : L'admet. Annule la décision attaquée. Invite l'Office cantonal des poursuites à maintenir, rétablir ou instaurer une gérance légale au sens de l'art. 102 al. 3 LP sur la part de copropriété inscrite au Registre foncier sous feuillet n° 1 \_\_\_\_\_/2 \_\_\_\_\_-4 \_\_\_\_\_ de la commune de Genève, section D \_\_\_\_\_. Siégeant : Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Christel HENZELIN, greffière. Le président : Patrick CHENAUX La greffière : Christel HENZELIN 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.