

GE_GERICHTE A/3462/2005 vom 20. Dezember 2007

GE Cour de justice, 2007-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3462_2005

FR: GE_GERICHTE A/3462/2005 du 20 décembre 2007

IT: GE_GERICHTE A/3462/2005 del 20 dicembre 2007

Regeste

Poursuite par voie de faillite. | L'art. 229 al. 3 LP applicable au failli et à sa famille s'applique par analogie à un tiers qui occupe gratuitement un logement propriété du failli. Le montant de l'indemnité d'occupation a été fixé sur la base de critères objectifs. | LP.229.3; ORFI.17

Erwägungen

E. 1

La Commission de céans est compétente pour connaître des plaintes dirigées contre des mesures prises par des organes de l'exécution forcée qui ne sont pas attaques par la voie judiciaire ou des plaintes fondées sur un prétendu déni de justice ou retard injustifié (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et art. 11 al. 2 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ). La décision contestée est une mesure sujette à plainte que le plaignant a, en sa qualité de destinataire de la décision, qualité pour attaquer par cette voie. Il a par ailleurs agi en temps utile, étant précisé que le 1^{er} octobre 2005 était un samedi (art. 17 al. 2 et 31 al. 3 LP), et dans le respect des exigences de forme et de contenu posées par la loi (art. 13 al. 1 et 2 LaLP). La plainte sera par conséquent déclarée recevable. 2.a. A teneur de l'art. 197 LP, tous les biens saisissables du failli au moment de l'ouverture de la faillite forment une seule masse, quel que soit le lieu où ils se trouvent, et sont affectés au paiement des créanciers (al. 1). Les biens qui échoient au failli jusqu'à la clôture de la faillite rentrent dans la masse (al. 2). 2.b. L'administration est chargée des intérêts de la masse et pourvoit à sa liquidation (art. 240 LP). Parmi les prérogatives transmises à l'Office, respectivement à l'administration de la faillite au titre de l'administration de la masse, figure celle de gérer et d'administrer les immeubles tombés dans la masse. Les tâches de gérance légale sont accomplies par l'administration de la faillite. Elle est tenue d'accomplir le mandat légal qui lui est confié : son activité est guidée par le principe général de la conservation de la substance de la masse (Valérie Défago Gaudin , L'immeuble dans la LP : Indisponibilité et gérance légale, Genève-Zurich-Bâle 2006 p. 90 n° 331, p. 110 n° 403).

E. 3

Les art. 16 à 22 ORFI constituent des règles pour l'administration des immeubles, dans le mesure où leur application s'inscrit dans les règles générales en matière d'administration de la faillite. A ce titre, ces dispositions sont applicables par analogie dans la faillite (Valérie Défago Gaudin , op. cit. p. 137 n° 511). Selon l'art. 17 ORFI, 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 de nouveaux 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.). Par contre les intérêts hypothécaires qui viennent à échéance pendant la durée de la gérance ou qui étaient déjà échus auparavant ne peuvent pas être payés. Les loyers produits par un immeuble faisant partie des actifs de la masse, respectivement les créances en paiement du loyer, entrent dans la masse jusqu'à la clôture de la faillite. L'Office, dès qu'il a reçu le prononcé de la faillite, se voit formellement chargé de la perception des loyers (Valérie Défago Gaudin, op. cit. p. 79 n° 289, p. 89 n° 327). En l'espèce, suite au jugement définitif et exécutoire du 11 septembre 2007 du Tribunal de première instance, il est désormais établi que l'immeuble litigieux est la propriété de la faillie et que partant, il est tombé dans la masse en faillite. 4.a. A teneur de l'art. 229 al. 3 LP, l'administration fixe les conditions auxquelles le failli et sa famille pourront rester dans leur logement et la durée du séjour, dans la mesure où le logement fait partie de la masse en faillite. Contrairement à ce qui prévaut dans l'exécution spéciale, le failli n'a, en effet, pas un droit d'occuper les immeubles sous la main de l'autorité. Ni l'OAOF ni l'ORFI ne renvoient d'ailleurs à l'art. 19 ORFI, aux termes duquel jusqu'à la réalisation de l'immeuble, le débiteur ne peut être tenu ni de payer une indemnité pour les locaux d'habitation ou d'affaires qu'il occupe ni de vider les lieux. Il est ainsi reconnu de manière unanime que cette disposition ne fonde pas une prétention à habiter à titre gratuit. Cela étant, il demeure dans le pouvoir d'appréciation de l'administration de la faillite de décider si une contreprestation pour l'occupation des locaux est due ou non et, le cas échéant, de déterminer le montant de cette indemnité (Pierre- Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 229 n° 22 ss ; Valérie Défago Gaudin, op. cit. p. 161 n° 599 ; François Vouilloz, in CR-LP ad art. 229 n° 8 ; ATF 117 III 63, JdT 1993 II 141 ; BISchK 2002 71 ; BISchK 2000 37). 4.b. Les principes qui précèdent, applicables au failli ainsi qu'aux membres de sa famille, s'appliquent a fortiori à un tiers qui occupe gratuitement un logement propriété du failli. Il s'ensuit que c'est à bon droit que l'Office, qui doit administrer la masse active dans l'intérêt des créanciers, a, par décision du 20 septembre 2005, réclamé le versement d'une indemnité d'occupation au plaignant, étant rappelé qu'il n'est au bénéfice d'aucun contrat de bail.

E. 5

Reste à examiner la question du montant de cette indemnité. En l'occurrence, l'Office s'est adressé à la régie en charge de la gérance légale, qui, de par sa fonction, dispose de toute la compétence nécessaire pour déterminer ledit montant. Prenant en compte les spécificités de l'appartement, notamment sa surface, sa situation au dernier étage d'un immeuble classé avec vue sur la rade, dite régie a, compte tenu des prix du marché et des loyers de logements comparables, estimé ce montant à 1'800 fr. par mois charges de PPE non incluses. Il apparaît ainsi que l'Office n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant, pour fixer l'indemnité due par le plaignant, le montant déterminé, sur des critères objectifs, par le tiers assumant la gérance légale de l'immeuble considéré. La Commission de céans relèvera à toutes fins utiles que l'argument du plaignant relatif au montant de l'indemnité figurant sur les bulletins de versement que lui a adressés la régie est sans pertinence dès lors que cette dernière a indiqué que cela procédait d'une erreur. Infondée, la plainte sera par conséquent rejetée et la décision de l'Office confirmée, de sorte que l'indemnité de 1'800 fr. par mois, charges PPE non incluses, sera due dès le 1^{er} octobre 2005.

E. 6

Il est statué sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP).
* * * * * PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION DE SURVEILLANCE SIÉGEANT EN
SECTION : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 3 octobre 2005 par M.
B _____ dans le cadre de la faillite de Société Anonyme C _____, en liquidation (n° 2004
xxxxxx J). Au fond : 1. La rejette. 2. Déboute les parties de toutes autres conclusions.
Siégeant : Mme Ariane WEYENETH, présidente ; Mme Florence CASTELLA et M. Denis
MATHEY, juges assesseur(e)s. Au nom de la Commission de surveillance : Paulette
DORMAN Ariane WEYENETH Greffière : Présidente : La présente décision est
communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres
parties par la greffière le

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