

GE_GERICHTE DCSO/103/2015 vom 26. Februar 2015

GE Cour de justice, 2015-02-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_103_2015

FR: GE_GERICHTE DCSO/103/2015 du 26 février 2015

IT: GE_GERICHTE DCSO/103/2015 del 26 febbraio 2015

Erwägungen

E. 1.1

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. 5 al. 1 et

E. 1.2

L'art. 17 al. 2 LP prévoit que la plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure.

La plainte est dirigée contre la décision de l'Office du 10 novembre 2014 de mandater I _____ SA pour la gérance légale de l'immeuble. Déposée dans le délai légal et selon les formes requises (art. art. 17 al. 1 et 62 al. 3 LPA; art. 9 al. 1 et 4 LaLP; art 65 LPA), la plainte est recevable. Il en va de même du complément de plainte du 24 novembre 2014, dirigé contre l'avis au propriétaire du 20 novembre 2014 informant le plaignant de la gérance légale et attirant son attention sur les compétences pénales en cas d'acceptation de paiements de loyers en ses mains et l'enjoignant à remettre toutes pièces relatives à l'administration de son immeuble à l'Office.

Les parties s'étant exprimées sur la plainte et son complément, ceux-ci seront traités dans la même décision. 2. 2.1 L'ordonnance de séquestre est rendue sur la base de la seule requête du créancier (art. 272 LP). Elle doit être entreprise par la voie de l'opposition (art. 278 al. 1 LP), dont le but est de permettre au juge de vérifier le bien-fondé du séquestre après avoir entendu le débiteur. De son côté, l'office des poursuites exécute l'ordonnance de séquestre (art. 275 LP). Sa décision doit être entreprise par la voie de la plainte (art. 17 LP) auprès de l'autorité de surveillance, qui contrôle la régularité formelle de l'ordonnance de séquestre ainsi que celle des mesures proprement dites d'exécution du séquestre prévues aux art. 92 à 109 LP, applicables par analogie en vertu du renvoi prévu à l'art. 275 LP. Les griefs concernant les conditions de fond du séquestre doivent donc être soulevés dans la procédure d'opposition et ceux concernant l'exécution du séquestre dans la procédure de plainte (ATF 129 III 203 consid. 2.2 et 2.3). Plus précisément, s'agissant du grief de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), il faut distinguer si cet abus est soulevé en lien avec l'institution-même du séquestre et les conditions de celui-ci, ou avec son exécution. Dans le premier cas, il faut le faire valoir dans l'opposition, dans le second, dans la plainte. Ainsi, l'abus de droit en lien avec le séquestre successif des mêmes biens pour garantir la même créance, avec l'immunité d'une organisation internationale ou plus largement, avec

- 6/9 -

A/3558/2014-CS le but poursuivi par le séquestre, en ce sens que l'institution-même du séquestre est détournée de sa finalité, doit être soulevé dans l'opposition. En revanche, le grief de l'abus de droit en lien avec l'étendue du séquestre notablement supérieure à la

créance à garantir doit être soulevé dans la plainte. Cet abus a trait à l'exécution du séquestre. En effet, bien qu'on reproche un abus de droit au créancier, l'interdiction de séquestrer plus de biens que nécessaire ("Verbot der Überarrestierung") s'adresse en réalité au préposé de l'office des poursuites; il ne fonde directement aucun devoir à charge du créancier, raison pour laquelle le débiteur doit se plaindre auprès des autorités de surveillance de l'étendue excessive du séquestre, même si le créancier se trouve, par sa requête, à l'origine du comportement de l'office (arrêt du Tribunal fédéral 5A_947/2012 du 14 mai 2012 consid. 4.1 et les références citées; ATF 120 III 49 consid. 2a).

Selon l'art. 274 LP, le juge charge le préposé ou un autre fonctionnaire ou employé de l'exécution du séquestre et lui remet à cet effet une ordonnance de séquestre. Une fois séquestrés, les biens sont indisponibles comme dans la saisie, les art. 91 à 109 LP s'appliquant par analogie à l'exécution du séquestre (art. 275 LP).

La saisie d'un immeuble comprend de plein droit les fruits et les autres produits, sans préjudice des droits attribués aux créanciers garantis par gage immobilier (art. 102 al. 1 LP et art. 14 al. 1 ORFI). L'art. 102 LP s'applique aussi au séquestre (ATF 83 III 108). Il inclut les fruits et les produits courant de l'immeuble dans la saisie, respectivement dans le séquestre, de celui-ci et son al. 2, complété par l'art. 15 ORFI, prévoit qu'immédiatement après l'exécution de la saisie, respectivement du séquestre, l'office doit communiquer la mesure, notamment, aux locataires, ces derniers étant avisés qu'ils ne pourront à l'avenir se libérer valablement des loyers qu'en mains de l'office (art. 15 al. 1 let. b ORFI; Nicolas JEANDIN/Yasmine SABETI, CR-LP, 2005, n° 7 à 11 ad art. 102; Valérie DEFAGO GAUDIN, L'immeuble dans la LP: Indisponibilité et gérance légale, n° 106 ss, p. 32 ss).

La gérance légale est une simple mesure visant à la conservation de l'immeuble à réaliser (ATF 108 III 1).

Il ressort de l'art. 97 al. 2 LP que l'office ne doit saisir que les biens nécessaires pour satisfaire les créanciers saisissants en capital, intérêts et frais. La portée de l'art. 97 al. 2 LP se réduit à prescrire à l'office de ne pas continuer la saisie, dès qu'elle porte sur suffisamment de droits patrimoniaux pour couvrir, selon son estimation, le (les) poursuivant(s) participant à la saisie (GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n° 32 et 35 ad art. 97 LP).

- 7/9 -

A/3558/2014-CS

2.2 En l'espèce, l'ordonnance de séquestre désigne l'immeuble du plaignant sis à Z_____. En tant que le plaignant fait valoir que la saisie des loyers opérée dans le cadre du séquestre est disproportionnée, dès lors que le séquestre de l'immeuble à lui seul suffit pour couvrir la créance fondant le séquestre, son grief se rapporte à l'exécution de celui-ci. Conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, le plaignant est donc habilité à le soumettre à la Chambre de céans par la voie de la plainte. Lorsque l'Office a exécuté l'ordonnance de séquestre et ordonné la saisie des produits locatifs, il n'était pas d'emblée manifeste que la valeur de l'immeuble séquestré dépasserait très largement la créance fondant le séquestre. L'Office ignorait alors l'état de dettes grevant le bien immobilier séquestré ainsi que l'estimation de sa valeur. Il ne peut donc être reproché à l'Office d'avoir, comme le prévoit la loi, avisé le locataire et le propriétaire du fait que le séquestre de l'immeuble impliquait celui de ses produits locatifs. Ce n'est qu'au vu des documents produits par le plaignant dans

la présente procédure qu'il est apparu que la valeur de l'immeuble saisi suffisait à couvrir la créance alléguée par l'intimée. Se pose ainsi la question de savoir si la poursuite de la saisie du produit locatif se heurte à l'interdiction de saisir plus de biens que nécessaire. La réponse à cette question est négative. La gérance légale qu'entraîne la saisie de l'immeuble implique, certes, que le propriétaire ne peut plus percevoir les loyers de son immeuble. L'institution de la gérance légale est toutefois destinée à conserver l'immeuble en vue de sa réalisation et non à fournir au créancier la possibilité supplémentaire de se désintéresser sur les produits locatifs. En effet, la gérance légale ne comporte pas seulement l'encaissement des loyers, mais également toutes les mesures nécessaires pour entretenir l'immeuble en bon état de rendement, la commande et le paiement de petites réparations, la conclusion et le renouvellement des assurances usuelles, la résiliation des baux, l'expulsion des locataires, la conclusion de nouveaux baux etc. (art. 17 ORFI). Ainsi, la saisie des loyers n'est pas une mesure de séquestre supplémentaire, mais s'inscrit dans l'exécution même de celui-ci, en vue de garantir, le cas échéant, la réalisation de l'immeuble. Partant, l'Office n'a pas enfreint l'interdiction de séquestrer plus de biens que nécessaire en exécutant le séquestre de l'immeuble, conformément aux art. 275 et 102 LP. A fortiori, il ne peut lui être reproché d'avoir porté une atteinte à la garantie de la propriété, qui serait contraire au principe de la proportionnalité. Il n'est ainsi pas nécessaire de trancher la question de savoir si la Chambre de céans serait autorisée à ne pas appliquer l'art. 102 LP au motif qu'il conduirait en l'occurrence à un résultat, qui ne serait pas compatible avec la Constitution fédérale (cf. à ce sujet ATF 137 V 105 consid. 9.2 qui répond par la négative). Pour le surplus, il n'apparaît pas que l'ordonnance de séquestre soit frappée de nullité, par exemple en raison d'un vice grave et manifeste, qui ne pourrait être réparé d'une autre manière que par la constatation de sa nullité (cf. au sujet de la

- 8/9 -

A/3558/2014-CS nullité de décisions judiciaires ATF 132 III 80 consid. 2; 130 III 430 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_647/2013 du 26 février 2014 consid. 4.2.1). Enfin, le plaignant n'est pas démuné de moyens de défense, dès lors qu'il peut agir par la voie de l'opposition au séquestre ou encore fournir des sûretés à hauteur de la créance alléguée par l'intimée de manière à pouvoir à nouveau disposer de son bien immobilier, y compris des loyers qu'il génère. Au vu de ce qui précède, la plainte et son complément seront donc rejetés.

E. 3

La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP) et il ne peut être alloué de dépens (art. 62 al. 2 OELP). * * * * *

- 9/9 -

A/3558/2014-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevables la plainte formée le 21 novembre 2014 par M. C _____ contre la décision de l'Office du 10 novembre 2014 de mandater I _____ SA pour la gérance légale ainsi que le complément de plainte dirigé contre l'avis au propriétaire du 20 novembre 2014. Au fond : Les rejette. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marilyn NAHMANI et Monsieur Christian CHAVAZ, 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.