

GE_GERICHTE DCSO/195/2016 vom 28. Juni 2016

GE Cour de justice, 2016-06-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_195_2016

FR: GE_GERICHTE DCSO/195/2016 du 28 juin 2016

IT: GE_GERICHTE DCSO/195/2016 del 28 giugno 2016

Erwägungen

E. 1

La recevabilité des plaintes a déjà été admise dans la décision du 2 avril 2015. Il n'y a pas lieu d'y revenir.

- 13/18 -

A/1117/2014-CS

E. 2

Le représentant de G_____ SA a été entendu en audience, s'est exprimé ensuite par écrit et a répondu, également par écrit, aux questions qui lui ont été soumises. La Chambre de céans s'estime ainsi suffisamment renseignée pour trancher le litige, sans devoir procéder à nouveau à l'audition du représentant de cette régie. Il ne sera donc pas donné suite à la demande de sa ré-audition.

E. 3

Le Tribunal fédéral a maintenu la décision de l'Office du 7 avril 2014 instaurant la gérance légale et renvoyé la cause à la Chambre de céans pour nouvelle décision. Les conclusions initiales des plaignants visaient à ce que le mandat de gérance légale confié à E_____ SA ne le soit qu'à compter du 1er août 2014, que, dans l'intervalle, B_____ SA devait organiser le transfert des informations en sa possession et, dès le 1er mai 2014, verser les loyers perçus à l'Office, après déduction, chaque mois, de ses frais et honoraires de 80'000 fr. et des charges locatives et des impôts de 130'000 fr. Dans la mesure où E_____ SA a refusé le mandat compte tenu des prestations hôtelières liées à celui-ci, il convient de désigner un nouveau gérant légal, avec lequel il appartiendra ensuite à l'Office de conclure le mandat de gérance légale (art. 94 al. 2 ORFI).

E. 3.1

En premier lieu, il sied de relever que la gestion pratiquée par B_____ SA des appartements meublés et des places de parking nécessite un suivi quotidien des baux, dès lors que ceux-ci sont conclus pour de courtes durées et impliquent des prestations hôtelières telles que des services de blanchisserie, de nettoyage des appartements, de mise à disposition de lits supplémentaires, d'intervention en cas de nuisances sonores, d'achat de billets de spectacle ou d'autres prestations. B_____ SA dispose ainsi d'une hotline répondant 24h/24h. Comme déjà évoqué dans la décision du 2 avril 2015, il ne saurait être exigé du débiteur gagiste qu'il change la manière d'exploiter ses locaux pour en faire des logements locatifs ordinaires. En effet, la gérance légale prévue par l'art. 94 ORFI se limite aux mesures conservatoires urgentes nécessaires pour assurer et opérer l'encaissement des loyers et fermages et ne s'étend pas à l'administration de l'immeuble tendant par exemple à un changement d'affectation ou à un meilleur rendement. Il ressort de la procédure que

B_____ SA pratique la résidence hôtelière sur 229 logements meublés et 126 places de parking et que les régies contactées tant par les parties et l'Office que par la Chambre de céans ne disposent pas de l'infrastructure nécessaire pour pouvoir assurer la poursuite des activités de B_____ SA. En dernier lieu, G_____ SA a indiqué que, contrairement à ses premières impressions, il ne lui était pas possible de reprendre sans transition la gérance des immeubles visés par les poursuites en réalisation de gage. Une période transitoire d'au moins six mois lui était nécessaire à cet effet.

- 14/18 -

A/1117/2014-CS Les parties et l'Office s'accordent sur le fait que la gérance légale doit se poursuivre avec la collaboration de B_____ SA et que le mandat de gérance légale soit par conséquent soumis à des modalités particulières. La désignation de G_____ SA en qualité de gérant légal n'est pas contestée. Les parties divergent en revanche sur les modalités de la présente gérance légale sui generis. Il convient donc d'en définir les contours.

E. 3.2

Dans la mesure où B_____ SA reste en charge de l'activité quotidienne de la gestion des biens immobiliers, il y a lieu de prévoir un contrôle de celle-ci et des flux financiers, afin de s'assurer que les bénéfices de cette activité reviennent à la créancière gagiste. En vue d'assurer ce contrôle, le gérant légal doit pouvoir accéder à l'ensemble des sorties et entrées de B_____ SA et A_____ SA, qui gèrent les immeubles visés par la mesure de gérance légale. Si la gestion au quotidien est assurée par B_____ SA, A_____ SA encaisse directement les loyers versés par carte de crédit ou virement bancaire. Il convient ainsi, par un accès illimité aux comptes des deux sociétés, de s'assurer que les fruits des immeubles visés par la poursuite en réalisation de gage soient dévolus à la créancière. G_____ SA propose que ce contrôle s'effectue par l'intégration de tous les comptes des deux sociétés au logiciel MAMMUT. Si, comme le relèvent les plaignantes, cette mesure est lourde, elle paraît nécessaire à l'exécution de la surveillance confiée au gérant légal. Par ailleurs, l'accès aux comptes des deux sociétés doit être illimité, afin de permettre le contrôle nécessaire à une surveillance financière se rapprochant le plus d'une gérance légale habituelle. Cet accès illimité aux comptes des deux sociétés se justifie aussi au regard de l'étroite interaction financière des deux sociétés, le témoin I_____ ayant exposé que tant l'une que l'autre des plaignantes encaissaient les loyers. Compte tenu du fait que la gestion des immeubles sous gérance légale demeure en mains de B_____ SA, il est indispensable que celle-ci et A_____ SA fournissent à G_____ SA un reporting hebdomadaire et mensuel de leur gestion financière (gestion hebdomadaire des liquidités, situation financière et transmission des comptes de pertes et profit/budget au pro rata de l'exercice à la fin de chaque mois). Cet outil est, conjointement avec l'accès aux comptes des deux sociétés, indispensable en vue de réaliser le contrôle induit par la gérance légale. Une fois ce contrôle effectué, G_____ SA pourra transmettre ces reportings à l'Office. Certes, le témoin I_____ a déclaré que B_____ SA ne disposait pas du personnel pour établir un tel reporting. Il a, cependant, également indiqué que l'outil de gestion GIT permettait de suivre au jour le jour les encaissements et paiements relatifs à chaque appartement meublé et place de parc. Les informations nécessaires sont donc disponibles, comme d'ailleurs celles permettant d'établir un état locatif. Le surcroît de travail résultant du reporting précité ne saurait justifier qu'il y soit renoncé. Au demeurant, avec l'accord de l'Office, ce rapport de situation peut également avoir lieu tous les quinze jours,

- 15/18 -

A/1117/2014-CS voire à une échéance ponctuellement prolongée, si nécessaire, toujours avec l'accord de l'Office. Les plaignantes s'opposent à ce que les clients ne puissent plus s'acquitter des montants dus en espèces. Elles exposent, de manière vraisemblable, qu'une partie de la clientèle n'utilise pas de carte de crédit, par convenance ou parce qu'elle n'en dispose pas. G_____ SA ne s'est pas dit totalement opposé à ce que des montants de faible importance continuent à être perçus en espèces, bien qu'il n'acceptait, dans sa pratique, que des virements bancaires ou par carte de crédit. Compte tenu de la nécessité commerciale avancée par les plaignantes, rendue vraisemblable par leurs explications et celles du témoin I_____ et que G_____ SA a perçue, il y a lieu de laisser à ce dernier une certaine latitude quant aux situations dans lesquelles les paiements en espèces demeureront admis. Le système de double signature souhaité par G_____ SA pour tout versement supérieur à 1'000 fr. effectué par les plaignantes paraît lourd, compte tenu de l'activité de B_____ SA nécessitant de pouvoir libérer rapidement et parfois quotidiennement des montants supérieurs à 1'000 fr., notamment les garanties de loyer, qui se montent selon le témoin I_____ à 1'000 fr. pour les personnes physiques, ou encore des frais de réparation d'urgence. Il convient ainsi de prévoir que quand l'urgence le justifie, par exemple s'il convient de libérer une garantie de loyer de 1'000 fr. lorsqu'un client anticipe son départ ou de payer un réparateur appelé d'urgence qui exigerait une rémunération immédiate, il soit fait abstraction de l'exigence d'une double signature. Les modalités précitées permettent la supervision nécessaire des activités déployées par les plaignantes en lien avec les immeubles sous gérance légale, sans pour autant paralyser les activités de B_____ SA, dont la poursuite se révèle être dans l'intérêt de l'ensemble des parties. Compte tenu des modalités particulières de la présente gérance légale, celles-ci devront être revues par l'Office dans six mois. Il appartiendra à l'Office de vérifier alors si la gérance légale complète peut être effectuée. B_____ SA objecte que les conditions précitées ont pour conséquence que le gérant légal, qui ne dispose en l'état pas des connaissances et de l'infrastructure (hotline, services de nettoyage et de blanchisserie, autres services hôteliers) nécessaires pour reprendre ses activités, va s'appropriier, au travers de la gérance légale, son savoir-faire commercial, d'une part, et risque, à terme, de l'exposer à la faillite, d'autre part. Ces conséquences sont, certes, possibles. Elles sont toutefois liées à la structure voulue et mise en place par le débiteur, qui a choisi d'être seul administrateur de la société débitrice et de celle chargée de la régie des immeubles qui les détient. Par ailleurs, il n'est pas allégué que le savoir-faire de B_____ SA serait protégé par un droit de propriété intellectuelle. Celui-ci ne bénéficie donc

- 16/18 -

A/1117/2014-CS pas d'une protection qui s'opposerait à la supervision par G_____ SA telle que décrite ci-avant. Enfin, les honoraires facturables par le gérant légal ont suscité des questions de la part des parties. Aux termes de l'art. 20 ORFI, l'Office tiendra un compte séparé des frais de la gérance; ce compte sera déposé en même temps que le tableau de distribution et pourra faire l'objet de plainte aux autorités cantonales de surveillance; celles-ci statuent en dernier ressort, pour autant qu'il ne s'agit pas de l'application de l'ordonnance sur les frais (al. 1er). La rémunération à laquelle a droit le tiers chargé de la gérance et de la culture est fixée, en cas de contestation, par les autorités cantonales de surveillance (al. 2). L'art. 27 OELP prévoit, à son alinéa 1er, que l'émolument pour la gérance d'immeubles, y compris la conclusion de contrats de bail à loyer ou à ferme, la

tenue des livres et de la comptabilité, est de 5% des loyers ou fermages perçus ou à percevoir pendant la durée de la gérance. Aux termes de l'alinéa 4 du même article, l'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers, augmenter l'émolument dans la mesure nécessaire. Compte tenu des particularités des locations sous gérance légale, une rémunération de 6% au lieu de 5% sur les loyers se justifie dans le cas d'espèce. L'honoraire forfaitaire de 300 fr. par heure pour l'activité éventuelle – a priori peu fréquente selon les explications fournies par le témoin I_____ – à déployer dans le cadre d'un litige devant les juridictions de bail ou toute autre activité judiciaire paraît adéquate au vu des tarifs d'avocat pratiqués en la matière. La perception d'honoraires de 5% sur les nouveaux baux, conclus pour une durée minimale de six mois, et calculés sur le premier mois de loyer annuel sera également admise, la recherche de nouveaux locataires disposés à conclure des baux d'appartements meublés pour une plus longue durée nécessitant un travail accru. Enfin, le montant forfaitaire de 10'000 fr. pour les prestations administratives et techniques, tels que la mise en place des outils de suivis et de reporting, paraît en adéquation avec l'activité nécessaire à cet égard. Lorsque la gérance légale complète sera mise en œuvre, l'Office pourra revoir les conditions de la rémunération, les circonstances étant susceptibles d'évoluer. En particulier, le nombre de baux de plus longue durée qui auront pu être conclus entretemps est susceptible de diminuer le travail lié à l'activité hôtelière. Pour le surplus, les autres modalités de la gérance légale seront directement réglées par l'Office avec G_____ SA.

E. 3.3

Il y a encore lieu de préciser que les modalités précitées ne s'appliquent pas à la gérance légale relative aux 48 appartements non meublés, 40 places de parking et quatre arcades commerciales, qui sont soumis à des contrats de bail au sens des art. 253ss CC et pour lesquels aucune prestation hôtelière n'est fournie par B_____ SA. Ces baux peuvent faire l'objet d'un contrat de gérance légale usuel.

- 17/18 -

A/1117/2014-CS

E. 4

La procédure est gratuite, et il ne peut être alloué de dépens (art. 61 al. 2 let. a et art. 62 al. 2 OELP). * * * * *

- 18/18 -

A/1117/2014-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevables les plaintes formées par C_____, A_____ SA et B_____ SA contre la décision de l'Office des poursuites du 7 avril 2014. Au fond : Les admet et annule la décision querellée. Ordonne à l'Office des poursuites de confier à G_____ SA la gérance légale des 48 appartements non meublés, quatre arcades commerciales et 40 places de parking soumis à des contrats de bail de longue durée. Ordonne à l'Office de confier à G_____ SA, pour les autres immeubles, le mandat de gérance légale, au sens des considérants. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Monsieur Michel BERTSCHY et Monsieur Christian CHAVAZ, juges assesseurs; 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.