

GE_GERICHTE DCSO/214/2020 vom 25. Juni 2020

GE Cour de justice, 2020-06-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_214_2020

FR: GE_GERICHTE DCSO/214/2020 du 25 juin 2020

IT: GE_GERICHTE DCSO/214/2020 del 25 giugno 2020

Erwägungen

E. 1

Formée dans le délai de dix jours de l'art 17 al. 1 LP, la plainte, écrite et motivée, est recevable à la forme.

E. 2.1

Dès que le créancier gagiste a requis la réalisation du gage, l'office pourvoit, sauf si le poursuivant y a expressément renoncé, à la gérance et à l'exploitation de l'immeuble de la manière prévue, en matière de poursuite par voie de saisie, dès la date de la saisie (art. 102 al. 3 LP, auquel renvoie l'art. 155 al. 1 LP; art. 16 ss ORFI, auxquels renvoie l'art. 101 al. 1 ORFI). Cette gérance a une portée plus grande que celle de l'art. 94 ORFI (ATF 129 III 90 consid. 2.2). Elle comprend 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 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 (art. 17 ORFI).

Cette gérance peut être déléguée à un tiers (art. 16 al. 2 ORFI) au tarif fixé par l'OELP (art. 27 OELP). Les actes du gérant sont soumis au principe de nécessité, selon lequel seules les opérations nécessaires au recouvrement des loyers et au maintien de la valeur de l'immeuble sont admises, à l'exclusion de toute mesure de valorisation de l'immeuble (ATF 120 III 138). Des contributions à l'entretien du débiteur, si celui-ci est sans ressources, sont prélevées sur le produit de la gérance légale (art. 103 al. 2 LP). Ces contributions sont calculées selon les règles cantonales de détermination du minimum vital.

2.2.1 L'art. 19 ORFI, également applicable à la poursuite en réalisation de gage immobilier (ATF 117 III 63 = JdT 1993 II 140 consid. 1 p. 141), prévoit que 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, contrairement à ce qui est prévu en matière de faillite (art. 229 al. 3 LP).

Dans la poursuite par voie de saisie, celui qui peut se prévaloir de l'art. 19 ORFI est le débiteur et propriétaire du gage, tandis que dans la poursuite en réalisation de gage, l'ayant droit est le propriétaire de l'immeuble. Si le débiteur n'est pas le propriétaire de l'immeuble, ce qui est possible dans la poursuite en réalisation de gage, l'art. 19 ORFI ne s'applique pas (ZOPF, Commentaire ORFI, n° 1 ad art. 19 ORFI)

2.2.2 Dans une décision du 15 mars 2000 (DAS/89/2000), la Chambre de céans a considéré que le débiteur qui n'occupait pas déjà l'immeuble au début de la poursuite, ne pouvait pas se prévaloir de l'art. 19 ORFI pour s'y établir ultérieurement.

2.2.3. Selon la doctrine, la possibilité d'utiliser gratuitement l'immeuble existe au plus tard jusqu'à sa réalisation, soit jusqu'aux enchères (ZOPF, Commentaire ORFI, n° 6 ad art. 19 ORFI).

- 5/6 -

A/4643/2019-CS

Une jurisprudence cantonale (décision du Tribunal cantonal des Grisons du 30 août 1994, SchKG 41/94, PKG 1994 p. 125 s) a en revanche considéré que le droit du débiteur d'occuper gratuitement les locaux n'existerait que jusqu'à la réquisition de vente ("Das Recht des Schuldners, unentgeltlich in den von ihm benutzten Wohn- und Geschäftsräumen zu verbleiben, gilt nicht zum Steigerungszuschlag, sondern nur bis zur Stellung des Verwertungsbegehrens").

E. 2.3

En l'espèce, de manière générale, quand bien même l'Office est habilité, dans l'exercice de ses prérogatives de gérant de l'immeuble, à conclure de nouveaux baux, les plaignants ne disposent pas d'un droit à obtenir qu'un contrat de location soit conclu en leur faveur. Il appartient à l'Office de prendre les mesures les plus opportunes pour préserver la valeur de l'immeuble et ses capacités de rendement. En l'occurrence, la vente des immeubles a été requise et l'estimation de leur valeur vénale a été définitivement arrêtée, de sorte que la procédure de réalisation en est à un stade avancé, les enchères devant intervenir à relativement bref délai. Une location d'un logement aux plaignants, dont la situation financière est par ailleurs notoirement obérée, n'apparaît à ce stade pas indiquée. L'Office n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en prenant la décision querellée.

Les plaignants ne sauraient non plus obtenir le droit d'occuper gracieusement l'un des logements situés dans l'immeuble, en application de l'art. 19 ORFI.

En effet, d'une part, ils n'occupaient pas déjà les immeubles objets du gage au début des poursuites, de sorte qu'il ne s'agit pas en l'espèce de leur permettre de continuer à résider dans leur maison pour la durée de la procédure d'exécution forcée, mais bien de les autoriser à s'y installer. Or, l'art. 19 ORFI semble davantage tendre à assurer le maintien des situations existantes, en évitant les évacuations prématurées.

D'autre part, la procédure de réalisation est proche de son dénouement, la vente ayant été requise à fin 2019. Il n'apparaît ni judicieux ni opportun que les plaignants quittent le logement qu'ils louent actuellement pour s'installer dans un immeuble qu'ils devront en tout état de cause libérer à brève échéance, au risque d'obliger l'acquéreur à requérir leur évacuation.

Enfin, l'entrée en force d'un jugement civil condamnant les plaignants à transférer les immeubles précités à un tiers représente un obstacle supplémentaire à l'application de l'art. 19 ORFI, qui, dans la poursuite en réalisation de gage, ne peut être invoqué que par le propriétaire de l'immeuble.

Eu égard à ce qui précède, la plainte doit être rejetée.

E. 3

La procédure de plainte est gratuite et il ne peut être alloué de dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP). * * * * *

- 6/6 -

A/4643/2019-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 16 décembre 2019 par B_____ et A_____ contre la décision de l'Office cantonal des poursuites du 6 décembre 2019. Au fond : La rejette. Siégeant : Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs ; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :

Verena PEDRAZZINI RIZZI

La greffière :

Véronique AMAUDRY- 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.