

GE_GERICHTE DCSO/343/2022 vom 19. August 2022

GE Cour de justice, 2022-08-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_343_2022

FR: GE_GERICHTE DCSO/343/2022 du 19 août 2022

IT: GE_GERICHTE DCSO/343/2022 del 19 agosto 2022

Erwägungen

E. 1

Une plainte manifestement mal fondée ou irrecevable peut être écartée sans instruction préalable par une décision sommairement motivée (art. 72 LPA, applicable par renvoi de l'article 9 al. 4 LaLP). En l'occurrence, la Chambre de surveillance rendra une décision sans instruction compte tenu de l'issue certaine de la plainte au vu de la personne du plaignant, des faits allégués et des griefs exposés.

E. 2.1

La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de l'article 17 LP (art. 13 LP; art. 125 et 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre les mesures de l'Office ne pouvant être contestées par la voie judiciaire (al. 1), ainsi qu'en cas de déni de justice ou de retard à statuer (al. 3).

L'autorité de surveillance doit par ailleurs constater, indépendamment de toute plainte et en tout temps (ATF 136 III 572 consid. 4), la nullité des mesures de l'Office contraires à des dispositions édictées dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes qui ne sont pas parties à la procédure (art. 22 al. 1 LP).

La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP); elle peut également être déposée en tout temps en cas de nullité de l'acte contesté (art. 22 al. 1 LP), de retard à statuer et de déni de justice (art. 17 al. 3 LP).

2.2.1 En l'espèce, la plaignante prend des conclusions sur mesures superprovisionnelles et provisionnelles, ainsi que sur le fond ayant pour finalité

- 6/10 -

A/2301/2022-CS d'empêcher l'exécution d'un jugement d'évacuation du Tribunal des baux et loyers en force à son encontre.

La décision visée n'est pas une mesure de l'Office et n'a pas en principe vocation à être remise en cause devant la Chambre de surveillance. Dans la mesure où la plainte tend à remettre en cause cette décision, elle est irrecevable faute de compétence matérielle de la Chambre de céans.

2.2.2 La plainte vise plus largement à faire constater que l'Office n'était pas habilité à résilier le bail de A_____ et de la succession de F_____, à requérir leur évacuation judiciaire, ni à la faire exécuter en agissant au nom de C_____ SA, en se prévalant d'une mesure de gérance légale qui n'avait pas été valablement instaurée. La plainte s'attaque ainsi fondamentalement à la décision de mise sous gérance légale de l'immeuble propriété de

C_____ SA. Cette décision remontant à 2018, la plainte est déposée en dehors du délai de dix jours prévu par l'art. 17 LP et se révèle également irrecevable pour ce motif.

A cet égard, il convient certes de réserver le cas de la nullité de la décision de mise sous gérance légale, laquelle peut être invoquée en tout temps. Il ressort toutefois des considérants qui suivent que la décision de l'Office d'instaurer une gérance légale était justifiée et ne saurait donc être qualifiée de nulle.

E. 3

La plaignante conteste que les conditions temporelles aient été réunies pour l'instauration d'une gérance légale de l'immeuble gagé car aucune réquisition de vente n'avait pu être valablement déposée puisque l'opposition formée au commandement de payer qui lui était destiné n'avait pas encore été définitivement levée.

E. 3.1

La poursuite en réalisation de gage entraîne, sous diverses formes et en fonction des stades de la procédure, la mainmise officielle sur tout ou partie des biens objets de la poursuite et, partant, leur indisponibilité. Une gérance légale de ces biens par l'Office se met en place. Les normes affectant la disponibilité de l'immeuble et sa gérance légale ne sont pas exprimées dans la LP, mais dans l'ORFI. Sont décisifs à cet égard l'avancement de la procédure, auquel s'ajoute la faculté conférée au créancier gagiste de requérir l'extension du gage aux loyers en application de l'article 806 CC. Du point de vue chronologique, le moment du dépôt de la réquisition de vente du gage est essentiel (DEFAGO-GAUDIN, L'immeuble dans la LP : indisponibilité et gérance légale, Faculté de Droit, Université de Genève, Schulthess, 2006, n° 207).

E. 3.1.1

Dans la phase "préliminaire" qui précède la réquisition de vente, une gérance légale dite "limitée" se met en place, si le créancier gagiste requiert l'extension du gage aux loyers en application de l'art. 806 CC. Elle affecte dans une certaine mesure la disponibilité de l'immeuble. L'Office est tenu de prendre, en lieu et place du propriétaire du gage, toutes les mesures nécessaires pour assurer et opérer l'encaissement des loyers et fermages, d'intenter au besoin des poursuites à cet effet, d'exercer le droit de rétention du bailleur, de résilier les baux, de requérir

- 7/10 -

A/2301/2022-CS l'expulsion des locataires, de conclure de nouveaux baux et d'ordonner les réparations urgentes (art. 94 al. 1, première phrase, ORFI). Cette gérance légale est dite limitée, car elle consiste en la prise de mesures présentant un caractère conservatoire et urgent au regard de la nécessité d'encaisser les loyers en tant qu'objets du gage (DEFAGO-GAUDIN, op. cit., n° 281).

La gérance légale limitée débute avec la réquisition de poursuite en réalisation de gage, assortie de la déclaration du créancier gagiste poursuivant selon laquelle le gage doit comprendre les loyers. La requête d'extension du gage aux loyers peut également être formée ultérieurement; dans ce cas, la gérance légale limitée prend effet dès ce moment, sans rétroactivité. Comme dans la saisie, la mesure n'est opposable aux locataires qu'une fois qu'ils ont été avisés par l'Office de la mainmise sur les loyers produits par l'immeuble, et qu'ils ont été invités à les payer en mains de l'office (art. 806 al. 2 CC, art. 91 al. 1 ORFI in fine; Form. ORFI N° 5; DEFAGO-GAUDIN, op. cit., n° 423 ss).

E. 3.1.2

Une fois la vente de l'immeuble requise par le créancier gagiste poursuivant, l'immeuble devient indisponible, quelle qu'ait été la situation juridique dans la phase préliminaire, et une gérance légale dite "ordinaire" de l'immeuble se met en place (art. 101 al. 1 ORFI). La gérance ordinaire n'est plus limitée au caractère conservatoire de la gérance légale limitée qui l'aurait précédée, mais s'étend à tous les actes d'administration nécessaires à la perception des loyers et au maintien de l'immeuble en bon état de rendement (DEFAGO-GAUDIN, op. cit., n° 257 et ss).

S'il se révèle seulement après la réquisition de vente que l'immeuble appartient à un tiers ou sert d'habitation familiale, un commandement de payer sera alors notifié au tiers ou au conjoint du débiteur ou du tiers. La vente ne pourra avoir lieu qu'après que ce commandement de payer sera passé en force et qu'il se sera écoulé six mois dès sa notification (art. 100 al. 1 ORFI).

La gérance légale ordinaire débute en principe dès la date de la réquisition de vente (art. 101 al. 1 ORFI). Le dies a quo est cependant reporté à une date ultérieure si l'immeuble appartient à un tiers et si ce tiers a formé opposition au commandement de payer; dans ce cas, l'Office ne peut assurer la gérance de l'immeuble qu'après que l'opposition faite par le tiers a été levée; ce report n'a en revanche pas lieu en cas d'opposition au commandement de payer formée par le conjoint du débiteur (art. 101 al. 2 ORFI; DEFAGO GAUDIN, op. cit., n° 445).

E. 3.2

En l'espèce, la créancière a requis la vente du gage en novembre 2017. A cette date, les commandements de payer notifiés dans les poursuites n° 5_____ et 4_____ n'étaient plus frappés d'opposition et les réquisitions de vente avaient été déposées a priori valablement par la créancière. L'Office n'avait pas, à l'époque, réalisé qu'un commandement de payer supplémentaire devait être notifié au conjoint du débiteur dans la poursuite n° 5_____ et avait poursuivi les opérations

- 8/10 -

A/2301/2022-CS de réalisation du gage, notamment en instaurant une gérance légale, vraisemblablement ordinaire. La notification ultérieure par l'Office, sur injonction du Tribunal fédéral, d'un commandement de payer à A_____, en sa qualité de conjointe du débiteur dans la poursuite n° 5_____, et l'opposition qu'elle y a formée ne sont pas des obstacles à la validité de la réquisition de vente, ni à l'instauration de la gérance légale ordinaire selon les principes rappelés aux paragraphes précédents, contrairement à ce que soutient la plaignante. En tout état, dans la poursuite n° 4_____, tous les commandements de payer nécessaires avaient été notifiés et toutes les éventuelles oppositions levées avant novembre 2017, de sorte que l'Office a valablement reçu la réquisition de vente de la créancière et instauré la gérance légale ordinaire. Il découle de ce qui précède que l'Office était autorisé à décider de la résiliation d'un bail pour non-paiement du loyer et à diligenter une procédure d'évacuation dans le cadre de la gérance légale instaurée dans les poursuites n° 5_____ et 4_____. Le premier grief de la plaignante est donc infondé.

E. 4

La plaignante invoque encore qu'elle-même et la succession de F_____ ne peuvent faire l'objet d'une mesure d'évacuation en application de l'art. 19 ORFI.

E. 4.1

L'art. 19 ORFI, 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. Dans cette dernière, 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; décision de la Chambre de surveillance DCSO/214/2020 du 25 juin 2020).

E. 4.2

En l'espèce, A_____ et sa fille, qui occupent l'immeuble gagé tout en étant codébitrices de la créance garantie par gage (par succession), ne peuvent être mises au bénéfice de l'art. 19 ORFI, faute d'être propriétaires du bien gagé. C_____ SA ne peut s'en prévaloir non plus, faute d'avoir allégué être à la fois propriétaire et occupante des locaux, ainsi que d'avoir pris des conclusions la concernant. Le second grief de la plaignante est également infondé.

E. 5

Il découle de ce qui précède que la plainte est irrecevable et qu'elle aurait été rejetée si elle avait été recevable.

- 9/10 -

A/2301/2022-CS La plainte étant d'emblée déclarée irrecevable, il n'y a pas lieu de statuer séparément sur les mesures superprovisionnelles, provisionnelles ou, cas échéant, l'effet suspensif qui sont devenus sans objets.

E. 6

La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; art. 61 al. 2 let. a OELP) et ne donne pas lieu à l'allocation de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

- 10/10 -

A/2301/2022-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance :

A la forme : Déclare irrecevable la plainte formée le 19 août 2022 par A_____, dans le cadre des poursuites en réalisation de gage 4_____ et 5_____, visant les démarches entreprises par l'Office des poursuites vue d'évacuer A_____ et la succession de F_____ de l'appartement de cinq pièces qu'elles occupaient dans l'immeuble sis chemin 2_____ à B_____.

Siégeant : Monsieur Jean REYMOND, président; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY- PISCETTA, greffière.

La présidente :

Jean REYMOND

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.