

# **GE\_GERICHTE DCSO/426/2017 vom 24. August 2017**

GE Cour de justice, 2017-08-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_426\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_426_2017)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/426/2017 du 24 août 2017

IT: GE\_GERICHTE DCSO/426/2017 del 24 agosto 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

L'art. 7 al. 2 let. c. LaLP prévoit que l'autorité de surveillance siège dans la composition de trois juges pour exercer les compétences qui lui sont conférées par le droit fédéral, non mentionnées dans ce même art. 7 LaLP. L'art. 18 al. 2, dernière phrase, ORFI prévoit, de son côté, que l'Office doit demander à l'autorité de surveillance les instructions nécessaires, lorsque les intéressés, dans le cadre d'une gérance légale, ne parviennent pas à se mettre d'accord quant aux mesures nécessaires à prendre pour préserver le bon état de rendement de l'immeuble placé sous gérance légale (art. 17 ORFI). Cette compétence de droit fédéral n'est pas prévue expressément par l'art. 7 LaLP.

### **E. 1.2**

Il ressort de ce qui précède que la présente Chambre de surveillance, siégeant dans la composition de trois juges titulaires, est compétente pour décider des instructions à donner à l'Office conformément à l'art. 18 al. 2, dernière phrase, ORFI.

- 5/8 -

A/1005/2017-CS

### **E. 2.1**

Selon l'art. 16 ORFI, l'Office, dans le cadre de l'exécution d'un séquestre par la voie de la saisie d'un bien mobilier ou immobilier (art. 275 LP), pourvoit à la gérance et à la mise en valeur de l'immeuble séquestré. Les attributions de l'Office, à teneur des art. 17 et 18 ORFI, comprennent, respectivement, les mesures ordinaires, soit les mesures nécessaires pour entretenir l'objet de la propriété foncière en bon état de rendement, dont notamment la commande et le paiement de petites réparations, ainsi que la perception des fruits et produits, et les mesures exceptionnelles. Ces dernières sont celles qui s'imposent dans l'intérêt d'une bonne administration ou d'autres mesures sortant du cadre défini par l'art. 17 ORFI qui impliquent des frais considérables (GILLIERON, Commentaire, ad art. 102 n°37 ss). A teneur de l'art. 18 al. 1 ORFI, si dans l'intérêt d'une bonne gestion il est nécessaire de faire des procès ou de recourir à d'autres mesures exceptionnelles ou impliquant des frais considérables et qu'il y ait péril en la demeure, l'Office fera de lui-même le nécessaire. Il lui incombera toutefois d'informer immédiatement les créanciers et le débiteur des mesures prises, en les avisant de leur droit de porter plainte. Selon le second alinéa de cette disposition, lorsqu'il n'y a pas péril en la demeure, il appartient à l'Office de demander tout d'abord leur avis aux créanciers et au débiteur, en leur fixant un délai convenable et en formulant des propositions précises quant aux mesures à prendre et à la façon d'en couvrir les frais. Les propositions seront censées acceptées si le délai s'écoule sans qu'elles soient combattues. Si les créanciers et le débiteur tombent d'accord pour qu'il soit pris des mesures différentes, l'Office devra suivre les instructions reçues, pourvu que les créanciers

fassent l'avance des frais nécessaires ou qu'il dispose sans cela des ressources suffisantes. En revanche, si les intéressés ne sont pas d'accord quant à l'attitude à adopter, l'Office demandera à l'Autorité de surveillance les instructions nécessaires. Enfin, lorsqu'il est à prévoir que les revenus de l'immeuble seront insuffisants, l'Office a le droit d'exiger du créancier une avance pour les frais d'administration (art. 16 al. 4 ORFI). A contrario, si le revenu locatif est suffisant le coût de travaux sur la chose louée et en gérance légale est directement prélevé sur ce revenu.

### **E. 2.2**

En l'espèce, la régie chargée de la gérance légale de la parcelle séquestrée a, le 17 novembre 2016, informé l'Office de la nécessité de remplacer la couverture de la piscine se trouvant sur cette parcelle ainsi que de réparer le moteur actionnant ladite couverture.

- 6/8 -

A/1005/2017-CS La régie a en outre soumis à l'Office trois devis relatifs à ces travaux, le prix le plus bas devisé étant celui de l'entreprise J\_\_\_\_\_ SA, établi le 7 novembre 2016 à hauteur de 11'620 fr.80. Ces devis ont été transmis à tous les intéressés, afin qu'ils se déterminent à leur sujet dans le délai raisonnable qui leur avait été imparti par l'Office, étant précisé que le coût de ces travaux devait être prélevé sur le produit locatif de la parcelle. Les créanciers séquestrants ont refusé l'exécution des travaux en question. Par conséquent, l'Office a été contraint de requérir de la Chambre de surveillance, en application de l'art. 18 al. 2, dernière phrase, ORFI, les instructions nécessaires au regard de l'exécution de ces travaux. La Chambre de surveillance a convoqué les parties lors d'une audience de comparution personnelle, qui a finalement pu se tenir le 29 juin 2017, et au cours de laquelle les créanciers séquestrants s'en sont rapportés à justice alors que les débiteurs séquestrés ont confirmé leur accord quant aux travaux sollicités, conformément au devis le plus bas qui leur avait été fourni par l'Office. Il ressort par ailleurs du dossier que les installations, dont la réparation est recommandée par la gérante légale et par l'Office, font également l'objet du bail des locataires occupant actuellement la parcelle en gérance légale considérée. Ces derniers auraient donc, vraisemblablement, la possibilité, si les installations en question venaient à ne pas être réparées, de demander une réduction de leur loyer à l'autorité judiciaire compétente, en tant qu'ils ne peuvent être tenus pour responsables de la dégradation desdites installations. Pour le surplus, si la saison estivale est déjà relativement avancée, il n'en reste pas moins que le bon fonctionnement d'une couverture de piscine est aussi indispensable pendant la saison hivernale, afin de protéger ladite piscine des rigueurs du froid. Il ressort de l'ensemble de ce qui précède, ainsi que de l'accord des débiteurs séquestrés de même que de l'absence, en définitive, d'une opposition à ce sujet des créanciers séquestrants, que les travaux nécessaires au bon fonctionnement de cette couverture devront être exécutés sans délai par l'entreprise J\_\_\_\_\_ SA, conformément à son devis établi le 7 novembre 2016 à hauteur de 11'620 fr.80. Le coût de ces travaux sera directement prélevé sur le revenu locatif de l'immeuble en gérance légale concerné, en tant que ce revenu locatif est largement suffisant à cet effet, s'agissant d'un loyer de 7'100 fr. par mois.

- 7/8 -

A/1005/2017-CS

### **E. 3**

La procédure est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP), les frais d'interprète restant à la charge de l'Etat de Genève. \* \* \* \* \*

- 8/8 -

A/1005/2017-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance :

Invite l'Office des poursuites à autoriser C\_\_\_\_\_ SA, gérant légal, à faire procéder au remplacement de la couverture de la piscine se trouvant sur la parcelle n° 1\_\_\_\_\_, sise H\_\_\_\_\_, sur la commune de I\_\_\_\_\_ (Genève), ainsi qu'à la réparation du moteur de cette couverture. Dit que l'ensemble de ces travaux devra être effectué par l'entreprise J\_\_\_\_\_ SA, conformément au devis qu'elle a établi le 7 novembre 2016 à hauteur de 11'620 fr.80. Dit que les frais et coûts relatifs à l'ensemble de ces travaux seront payés par prélèvement direct sur les loyers de l'immeuble en gérance légale, sur la parcelle duquel se trouve la piscine en question. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Florence KRAUSKOPF et Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Marie NIERMARECHAL, greffière. La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière : Marie NIERMARECHAL

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.