

# **GE\_GERICHTE DCSO/4/2017 vom 2. April 2015**

GE Cour de justice, 2015-04-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_4\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_4_2017)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/4/2017 du 2 avril 2015

IT: GE\_GERICHTE DCSO/4/2017 del 2 aprile 2015

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la 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 des mesures prises par l'Office qui ne peuvent être attaquées par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP), telle que la sommation de collaborer à la mise en œuvre de la gérance légale.

- 5/7 -

A/3756/2016-CS En l'espèce, la plainte a été déposée dans les dix jours dès réception des sommations contestées et répond aux exigences de forme (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP). Elle est donc recevable.

### **E. 2**

Sont litigieuses les questions de savoir si les plaignantes doivent donner au gérant légal un accès illimité à leur outil de gestion GIT ainsi que, pour 2015, une procuration sur chaque compte, les relevés bancaires et l'accès aux grands livres des plaignantes.

#### **E. 2.1**

Aux termes de l'art. 806 al. 1 CC, le gage grevant un immeuble donné à bail comprend également les loyers qui ont couru, depuis la poursuite en réalisation de gage commencée par le créancier jusqu'au moment de la réalisation. Dès réception de la réquisition de poursuite en réalisation du gage, s'il s'agit d'un immeuble loué et si le créancier gagiste poursuivant exige que le gage comprenne les loyers, l'Office des poursuites avise de la poursuite les locataires et les invite à payer en ses mains les loyers et fermages qui viendront à échéance (art. 152 al. 2 LP; art. 91 al. 1 de l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles [ORFI; RS 281.42]). Après notification de cet avis, l'Office ou le tiers mandaté à cet effet (art. 94 al. 2 ORFI) est tenu de prendre, en lieu et place du propriétaire du gage, toutes les mesures nécessaires pour assurer et opérer l'encaissement des loyers; il devra notamment exercer le droit de rétention du bailleur, résilier les baux, requérir l'expulsion des locataires, conclure de nouveaux baux etc. (art. 94 al. 1 ORFI; ATF 129 III 90 consid. 2.1).

#### **E. 2.2**

En l'espèce, la créancière gagiste a requis l'extension de la poursuite aux loyers, de sorte qu'une gérance légale a été instituée par l'Office le 7 avril 2014. A la suite de l'annulation par le Tribunal fédéral de la décision de la Chambre de céans, qui avait annulé la décision de l'Office, le Tribunal fédéral a maintenu la mesure à compter du 7 avril 2014. Cette mesure prend donc effet à cette date. Partant, il n'y a pas lieu de limiter l'obligation des plaignantes de collaborer avec le gérant légal à une date postérieure à celle à laquelle

celui-ci a été mandaté. En tant que les sommations portent sur la production par les plaignantes d'une procuration pour 2015, les relevés bancaires de 2015 et les grands livres de 2015, elles sont donc bien fondées.

### **E. 2.3**

La décision de la Chambre de céans du 28 juin 2016 expose que, compte tenu du mode particulier d'exploitation d'une partie des immeubles sous gérance légale, il y avait lieu de maintenir la gestion de celle-ci par B\_\_\_\_\_ SA, tout en accordant au gérant légal un accès illimité aux comptes de cette société et de A\_\_\_\_\_ SA, qui encaissait également des loyers. L'outil de gestion GIT

- 6/7 -

A/3756/2016-CS permettait de suivre au jour le jour les encaissements et paiements relatifs à chaque appartement meublé et place de parc loués. La décision précitée ne limite d'aucune manière l'accès du gérant légal à l'outil de gestion GIT. Par ailleurs, un tel accès ne paraît ni disproportionné ni inutile. En effet, il permet de comprendre et de surveiller les paiements en lien avec les biens sous gérance légale, voire de procéder si nécessaire à des opérations, de manière à ce que le gérant légal puisse remplir sa mission. En tant que les sommations ordonnent aux plaignantes de donner tous les accès informatiques GIT au gérant légal, elles sont donc également bien fondées. Enfin, les plaignantes ne se plaignent pas de ce que l'injonction qui leur a été faite soit assortie de la menace des peines prévues par l'art. 292 CP. Leur plainte ne comporte pas de critique sur ce point, et elles concluent d'ailleurs elles-mêmes à ce que les injonctions qui, selon elles, pourraient leur être faites soient "cas échéant" accompagnées de la menace des peines prévues par l'art. 292 CP. Partant, il n'y a pas lieu de revoir l'opportunité de cette menace. Cela étant quand bien même il y aurait lieu de l'examiner, il apparaît qu'en l'espèce cette menace était pleinement justifiée compte tenu de l'attitude des plaignantes qui n'ont même pas remis au gérant légal les documents qu'elles ne contestent pas devoir lui transmettre - telle la procuration sur tous les comptes bancaires à compter du 12 juillet 2016 – ce qui laisse craindre qu'elles ne se conformeront pas aux injonctions faites par l'Office. La plainte étant mal fondée, elle sera donc rejetée.

### **E. 3**

La procédure est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et 62 al. 2 OELP). \* \* \* \* \*

- 7/7 -

A/3756/2016-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 3 novembre 2016 par A\_\_\_\_\_ SA et B\_\_\_\_\_ SA contre la sommation rendue par l'Office des poursuites le 21 octobre 2016 dans le cadre des poursuites nos 14 xxxx64 W, 12 xxxx62 Y et 14 xxxx63 X. Au fond : La rejette. Siégeant : Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Monsieur Georges ZUFFEREY et Monsieur Denis KELLER, 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.