

# **GE\_GERICHTE DCSO/673/2025 vom 27. November 2025**

GE Cour de justice, 2025-11-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_DCSO\\_673\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_673_2025)

FR: GE\_GERICHTE DCSO/673/2025 du 27 novembre 2025

IT: GE\_GERICHTE DCSO/673/2025 del 27 novembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

1.1.1 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).

Par mesure de l'Office au sens de l'art. 17 LP, il faut entendre tout acte d'autorité accompli par l'Office ou par un organe de la poursuite en exécution d'une mission officielle dans une affaire concrète. L'acte de poursuite doit être de nature à créer, modifier ou supprimer une situation du droit de l'exécution forcée dans l'affaire en question. En d'autres termes, il doit s'agir d'un acte matériel qui a pour but la continuation ou l'achèvement de la procédure d'exécution forcée et qui produit des effets externes. Ne constituent en conséquence pas des mesures sujettes à plainte une communication de l'Office sur ses intentions ou un avis (ATF 142 III 643 consid. 3; 142 III 425 consid. 3.3; 129 III 400 consid. 1.1; 128 III 156 consid. 1c; 116 III 91 consid. 1; 95 III 1 consid. 1; COMETTA, MÖCKLI, BSK, SchKG, 2021, n° 19-21 ad art. 17 LP; GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, 1999, n° 12 et 13 ad art. 17-21 LP, n° 16 ad art. 8 LP; JEANDIN, Commentaire Romand, Poursuite et faillite, 2025, n° 13 ss, notamment 19, ad art. 17 LP).

La confirmation par l'Office d'une décision déjà prise ou le refus de revenir sur une mesure prise antérieurement ne constitue pas une nouvelle décision susceptible de plainte et n'est pas le point de départ d'un nouveau délai de plainte (ATF 142 III 643 consid. 3.2; 113 III 26 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 7B.13/2007 consid. 3.2; COMETTA, MÖCKLI, op. cit., n° 22 ad art. 17 LP).

La décision du gérant légal de relouer le bien immobilier sous gérance légale est une mesure de l'office au sens de l'art. 17 LP (GAUDIN-DEFAGO, L'immeuble dans la LP : indisponibilité et gérance légale, thèse, Genève 2006, Schulthess, n° 616 ss).

- 6/9 -

A/1932/2025-CS 1.1.2 Il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur des plaintes formulées dans le seul but de faire constater qu'un organe de poursuite a, en agissant ou en omettant d'agir, violé ses obligations (ATF 99 III 58). La plainte de l'art. 17 LP sert à corriger un vice dans la procédure d'exécution forcée. Lorsque, par cette voie, le plaignant entend seulement faire constater l'acte illicite de l'Office en vue d'obtenir la réparation de son dommage dans un procès en responsabilité contre le canton, voire même obtenir directement cette réparation, sa plainte est irrecevable (ATF 138 III 265 consid. 3.2; ATF 118 III 1 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_312/2012 du 18 juillet 2012 consid. 5). Est ainsi notamment irrecevable la prétention en remboursement de frais de poursuite pour valoir réparation partielle du préjudice causé par des actes irréguliers de l'Office (arrêt du Tribunal fédéral

7B\_172/2020 du 12 novembre 2020 consid. 2). 1.1.3 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). 1.1.4 A qualité pour former une plainte – condition de recevabilité devant être examinée d'office (GILLIERON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n° 140 ad art. 17 LP) – toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou tout au moins touchée dans ses intérêts de fait, par une décision ou une mesure de l'office (ATF 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3).

### **E. 1.2**

En l'occurrence, la plainte respecte les exigences de forme prévues par la loi et émane d'une personne qui, si son argumentation devait être retenue, serait lésée dans ses intérêts juridiquement protégés. Elle est donc, à ces égards, recevable. Elle a vraisemblablement été déposée dans le délai de 10 jours dès la connaissance de la mesure attaquée, soit la relocation de l'appartement de E\_\_\_\_\_, dont le plaignant a probablement été informé lors des contacts entre l'Office et son conseil du 21 mai 2025. En revanche, la plainte vise essentiellement à faire constater le caractère inopportun voire illicite d'une décision de l'Office qui ne peut plus être corrigée, puisque le bail litigieux a été conclu et exécuté, de sorte que les locataires sont en place. Dans cette mesure, la plainte ne tend pas à la correction d'une mesure de l'Office, de sorte qu'elle est irrecevable à cet égard. S'agissant d'imposer à l'Office de résilier le bail litigieux, c'est avec raison que ce dernier soutient que la plainte ne vise pas une décision de sa part puisqu'il ne lui a pas été préalablement demandé de se positionner par rapport à une telle démarche. On ne saurait donc lui reprocher d'avoir refusé de le faire, ce qu'il n'a pas fait.

- 7/9 -

A/1932/2025-CS

### **E. 3**

Même si elle avait été recevable à l'encontre de la décision de relouer l'appartement de E\_\_\_\_\_, la plainte aurait été rejetée pour les motifs suivants. 3.1.1 Aux termes de l'art. 102 al. 1 LP, applicable au séquestre par renvoi de l'art. 275 LP (GAUDIN-DEFAGO, op. cit., n° 59 ss et n° 369), la saisie de l'immeuble comprend les fruits et autres produits. Elle englobe ainsi de plein droit les loyers et fermages (art. 14 al. 1 ORFI). Les fruits n'ont pas à être indiqués spécialement dans le procès-verbal de saisie; toutefois, s'il s'agit de loyers et fermages, les contrats de bail à loyer ou à ferme s'y rapportant sont mentionnés dans le procès-verbal de saisie, respectivement de séquestre (art. 14 al. 1, 2ème et 3ème phrases, ORFI; GAUDIN-DEFAGO, op. cit., n° 59 ss et n° 106 ss). 3.1.2 Tant que la saisie subsiste, l'office pourvoit à la gérance et à l'exploitation de l'immeuble (art. 102 al. 3 LP et 16 al. 1 ORFI). L'office est ainsi chargé de prendre les mesures nécessaires pour entretenir l'immeuble saisi en bon état de rendement ainsi que pour la perception des fruits et autres produits, soit notamment la commande et le paiement de petites réparations, les ensemencements et plantations, la conclusion et le renouvellement des assurances usuelles, la résiliation des baux, l'expulsion des locataires, la conclusion de nouveaux baux, la récolte et la vente des fruits, à la rentrée des loyers et fermages au besoin par voie de poursuites, l'exercice du droit de rétention du bailleur, le paiement des redevances courantes (gaz, eau, électricité, etc.) (art. 17 ORFI). Les mesures de gérance légale doivent être nécessaires pour

que l'immeuble soit entretenu en bon état de rendement ou pour que les fruits ou produits puissent être perçus. Jurisprudence et doctrine voient en cela l'exigence selon laquelle un acte d'administration ne doit jamais dépasser l'entretien et le maintien en bon état de la chose; une modification de l'usage ou une atteinte à la substance de la chose, quelque judiciaires qu'elles puissent paraître du point de vue économique, ne sont à cet égard pas admises. La gérance légale doit se limiter à ce qui est absolument nécessaire. Qu'elles tendent à l'entretien de l'immeuble ou à la perception de ses fruits, les mesures de gérance légale doivent, compte tenu de la fin poursuivie, s'avérer nécessaires. Ce critère de nécessité peut être compris dans son sens consacré en droits réels : sont nécessaires des mesures indispensables au maintien de la valeur ou de l'utilité de la chose sur laquelle elles portent. Les mesures nécessaires se distinguent des autres mesures, utiles ou somptuaires, qui auraient pour but d'améliorer, peu ou prou, l'utilité ou le rendement de la chose. Des mesures utiles ou somptuaires ne peuvent donc pas être accomplies au titre de la gérance légale. La liste des mesures ordinaires figurant à l'art. 17 ORFI n'est pas exhaustive. La loi n'exclut donc pas que le gérant prenne, à ce titre, des mesures qui ne seraient pas mentionnées dans la disposition, pour autant qu'elles remplissent

- 8/9 -

A/1932/2025-CS la condition de la nécessité, et qu'il ne s'agisse pas de mesures exceptionnelles au sens de l'article 18 ORFI (GAUDIN-DEFAGO, op. cit., n° 481 et ss).

3.1.3 Sous sa responsabilité, l'office peut confier à un tiers la gérance et la culture de l'immeuble (art. 16 al. 3 ORFI). 3.1.4 Le contrat de bail conclu avec un locataire ou un fermier se poursuit alors même que l'immeuble devient indisponible pour le propriétaire du fait de la saisie ou du séquestre. Bien que le débiteur soit toujours propriétaire de son immeuble et demeure formellement le partenaire contractuel du bailleur, car titulaire des droits qui s'y rapportent, l'exécution du contrat revient au gérant légal; celui-ci est dès ce moment l'interlocuteur du locataire. Dans la relation avec les locataires, l'office doit percevoir les loyers, d'une part, et gérer les baux dans la perspective d'un bon état de rendement, d'autre part (GAUDIN-DEFAGO, op. cit., n° 526 et 527).

### **E. 3.2**

En l'espèce, l'Office, chargé de la gérance légale de l'immeuble litigieux dans le cadre du séquestre, a pris la décision de le relouer suite à la résiliation anticipée du bail par les locataires précédents, de manière à assurer une continuité dans la perception des revenus qu'il devait garantir au créancier, conformément aux règles exposées ci-dessus. Il n'avait pas à en informer le débiteur propriétaire, ce dernier n'étant plus en charge de la gestion de l'immeuble dès l'instauration de la gérance légale. Le fait qu'en l'espèce un projet était mis sur pied entre le débiteur et le créancier en vue d'une réalisation de gré à gré de l'appartement séquestré vide de locataire, dont l'Office n'était pas informé, n'est pas de nature à modifier cette appréciation. Aussi opportun que soit ce projet, il appartenait aux intéressés de prendre les mesures idoines s'ils attendaient de l'Office une gérance légale de l'immeuble s'écartant des standards qui s'imposaient à lui, notamment de l'informer de leur accord et de ses implications.

En conclusion, l'activité de l'Office ne prête pas le flanc à la critique et la plainte aurait été rejetée si elle avait été recevable.

### **E. 4**

La procédure devant l'autorité de surveillance 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). \* \* \* \* \*

- 9/9 -

A/1932/2025-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance :

Rejette, dans la mesure de sa recevabilité, la plainte formée le 30 mai 2025 par A\_\_\_\_\_ contre la décision de l'Office cantonal des poursuites de relouer, à compter du 21 mars 2025, à L\_\_\_\_\_ et M\_\_\_\_\_, l'appartement sis chemin 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] E\_\_\_\_\_ [GE], feuillets 2\_\_\_\_\_ et 3\_\_\_\_\_ de la parcelle n° 4\_\_\_\_\_ de la commune de E\_\_\_\_\_, propriété de A\_\_\_\_\_, dans le cadre de la gérance légale instaurée par le séquestre dudit immeuble au profit du CANTON DE VAUD, pour une durée d'un an, reconductible, et tendant à ce qu'il soit ordonné à l'Office de résilier ledit bail. Siégeant : Monsieur Jean REYMOND, président; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs; Madame Elise CAIRUS, greffière.

Le président :

Jean REYMOND

La greffière :

Elise CAIRUS

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.