

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1005/2017-CS

DCSO/426/2017

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

**Chambre de surveillance**  
des Offices des poursuites et faillites

**DU JEUDI 24 AOÛT 2017**

Requête (A/1005/2017-CS) formée en date du 16 mars 2017 par l'**Office des poursuites** (art. 18 al. 2 ORFI).

\* \* \* \* \*

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné  
et par plis recommandés du greffier du  
à :

- **A** \_\_\_\_\_

**B** \_\_\_\_\_

c/o Me François BELLANGER, avocat  
Poncet Turrettini  
Rue de Hesse 8-10  
Case postale 5715  
1211 Genève 11.

- **C** \_\_\_\_\_ SA

---

- **D** \_\_\_\_\_  
**E** \_\_\_\_\_

- **F** \_\_\_\_\_  
**G** \_\_\_\_\_

c/o Me Cyril AELLEN, avocat  
ARC Avocats  
Rue du Rhône 61  
Case postale 3558  
1211 Genève 3.

- **Office des poursuites.**

### **EN FAIT**

- A.** a. La parcelle n° 1 \_\_\_\_\_, sise H \_\_\_\_\_, sur la commune de I \_\_\_\_\_ (Genève), propriété de F \_\_\_\_\_ et de G \_\_\_\_\_, a fait l'objet des séquestes n° 15 xxxx36 Z et n° 15 xxxx35 A, validés par les poursuites conjointes et solidaires n° 15 xxxx49 K, notifiée sans opposition, et 15 xxxx50 J notifiée avec opposition.

Cette parcelle ainsi que la villa qui s'y trouve, étaient, et sont toujours, louées à E \_\_\_\_\_, moyennant le versement d'un loyer mensuel de 7'100 fr.

A la suite des séquestres précités, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a, le 2 septembre 2015, placé ce bien immobilier sous gérance légale, qu'il a confiée à la régie immobilière C \_\_\_\_\_ SA (ci-après : la régie).

**b.** Le 17 novembre 2016, cette dernière a interpellé l'Office en vue du remplacement de la couverture de la piscine se trouvant sur la parcelle et de la réparation du moteur actionnant cette couverture.

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 aux Conseils des propriétaires de la parcelle, débiteurs séquestrés, et de leurs créanciers séquestrants, les époux A \_\_\_\_\_ et B \_\_\_\_\_, ainsi qu'au locataire de ladite parcelle, afin qu'ils se déterminent sur le principe des réparations demandées ainsi qu'au sujet de ces devis, dans un 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 de ces travaux, alors que les propriétaires de cette parcelle, débiteurs séquestrés, les ont acceptés.

- B.** a. Par requête reçue le 22 mars 2017 par le greffe de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites (ci-après : la Chambre de surveillance), l'Office a dès lors demandé à cette dernière, en application de l'art. 18 al. 2 ORFI, les instructions nécessaires au sujet des travaux susmentionnés.

Il a exposé que le locataire en place ne pouvait être tenu pour responsable des dégâts occasionnés à la piscine en question, dont la réparation était ainsi à la charge des bailleurs. L'Office a aussi souligné que le locataire pourrait demander une baisse de loyer pour perte de jouissance de la chose louée si les réparations de la couverture de la piscine faisant partie de cette chose louée n'intervenaient pas avant le début de la saison estivale.

L'Office a précisé que, de leur côté, les débiteurs et les créanciers concernés n'avaient trouvé aucune solution commune pour pallier aux défauts constatés à la chose louée.

Par conséquent, il appartenait à la Chambre de surveillance de se prononcer, en instruisant l'Office afin que ce dernier puisse donner suite aux attentes des locataires relatives à la réparation de ces défauts de la chose louée.

**b.** La Chambre de surveillance a convoqué les parties en audience de comparution personnelle, laquelle a d'abord été reportée à la demande de certaines d'entre elles, puis s'est finalement tenue le 29 juin 2017.

Lors de cette audience, où l'Office ainsi que toutes les parties étaient, soit présents, soit représentés par un Conseil, A\_\_\_\_\_ a déclaré que les époux A\_\_\_\_\_ et B\_\_\_\_\_, créanciers séquestrants, s'en rapportaient finalement à justice.

Elle a expliqué que leur opposition première aux travaux demandés par le locataire de la parcelle sous gérance légale, voisine de celle où ils habitaient, venait, en réalité, de leurs rapports difficiles avec les propriétaires de ladite parcelle, les débiteurs séquestrés.

Le Conseil de ces derniers a confirmé leur accord avec les travaux devisés à 11'620 fr.80 par l'entreprise J\_\_\_\_\_ SA, le 7 novembre 2016.

### **EN DROIT**

- 1.** **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.

**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.

2. **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.

**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.

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.

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.

\* \* \* \* \*

**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.*