



POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/196/08

DÉCISION

DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION

DU JEUDI 22 MAI 2008

Cause A/1360/2008, plainte 17 LP formée le 21 avril 2008 par V_____, élisant domicile en l'étude de Me G_____, avocat, à Genève.

Décision communiquée à :

- V_____
domicile élu : Etude de Me G_____, avocat

- M. J_____
domicile élu : Etude de Me H_____, avocat

- M. D_____
domicile élu : Etude de Me H_____, avocat

- M. K_____
domicile élu : Etude de Me H_____, avocat

- **Office des poursuites**

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 Commission de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 56R al. 3 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). 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).

EN FAIT

A.a. A la requête de V_____ (ci-après : V_____), le Tribunal de première instance a, le 15 janvier 2008, ordonné le séquestre de :

"L'unités de PPE sises 62, quai Gustave-Ador, 1207 Genève n° 1xxx-4, 1xxx-6, 1xxx-22, inscrits au Registre foncier aux noms de Messieurs K_____ et D_____, à raison d'une moitié (1/2) chacun, mais appartenant à Monsieur J_____.

2. tous les biens meubles se trouvant à l'intérieur de ces biens immobiliers n° 1xxx-4, 1xxx-6, 1xxx-22, y compris les valeurs mobilières, meubles, argenterie, objets d'arts et tableaux, bijoux papiers-valeurs, coffres forts, propriété de Monsieur M. J_____."

Par jugement du 3 mars 2008, le Tribunal de première instance a déclaré irrecevable la requête en opposition à séquestre formée par M. J_____, M. K_____ et M. D_____ ; les prénommés ont formé appel contre ce jugement le 17 mars 2008.

A.b. Par télécopie du 30 janvier 2008, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a informé la Régie Zimmermann SA, gérante des biens immobiliers séquestrés, que tous les loyers revenant à M. J_____ étaient séquestrés dès ce jour en ses mains. Par courrier du 19 février 2008, dite régie a confirmé à l'Office que les loyers encaissés, qui étaient avant le séquestre versés sur un compte au nom du prénommé, étaient consignés jusqu'à nouvel avis.

A.c. Par courrier recommandé du 31 janvier 2008, l'Office a imparti à V_____ un délai de vingt jours pour introduire une action en contestation de la revendication à l'encontre de M. K_____ et M. D_____ ; cette action est pendante devant le Tribunal de première instance.

A.d. Le 8 avril 2008, l'Office a communiqué à V_____, qui l'a reçu le 10 du même mois, un procès-verbal de séquestre n° 08 xxxx07 C dont il ressort notamment que les biens immobiliers séquestrés sont loués et que, conformément à l'art. 16 al. 1 ORFI, aucune gérance légale n'a été instaurée.

B. Par acte du 21 avril 2008 V_____ a formé plainte, assortie d'une demande d'effet suspensif, contre dit procès-verbal de séquestre. Elle conclut à l'annulation de cet acte et à ce qu'il soit ordonné à l'Office de prendre toutes les mesures prévues par l'art. 102 LP et d'établir un nouveau procès-verbal de séquestre comprenant mentions du contrat de bail existant et de ces mesures. V_____ fait valoir que même en l'absence de gérance légale, eu égard à la procédure de contestation de la revendication pendante devant le Tribunal de première instance, la mainmise de l'Office sur un immeuble comprend, en toutes circonstances, ses fruits et autres

produits, soit en l'occurrence les loyers afférant aux biens immobiliers visés par le séquestre. Elle affirme que cette solution s'impose car si elle avait gain de cause dans la procédure susmentionnée, elle ne "*pourrait plus mettre la main sur les loyers qui n'auraient pas été séquestrés*".

Par ordonnance du 23 avril 2008, la Commission de céans a rejeté la demande d'effet suspensif.

Dans son rapport, l'Office indique que l'avis qu'il a communiqué le 30 janvier 2008 à la Régie Zimmermann SA a été maintenu jusqu'à droit jugé dans la présente cause, mais qu'il devra être annulé. Il expose que ce n'est qu'à l'issue de la procédure de revendication que le sort du loyer sera fixé puisque, si la qualité de propriétaire des fils du débiteur était déniée, il devra alors gérer l'immeuble. Pour le surplus, l'Office, qui affirme que l'instauration d'une gérance légale est un préalable nécessaire à la perception des loyers d'un immeuble saisi, conclut au rejet de la plainte.

Invités à se déterminer, M. J_____, M. K_____ et M. D_____ concluent, avec suite de dépens, au rejet de la plainte. En résumé, ils exposent que l'omission de l'avis aux locataires n'a aucun effet sur la validité du séquestre dès lors qu'il ne relève que de la simple mesure de sûreté et que seul le créancier gagiste, qui subirait éventuellement un dommage du fait de cette omission, disposerait d'une action en responsabilité contre l'Etat, partant que V_____ n'a aucun intérêt à agir dans la présente procédure.

EN DROIT

1. La Commission de céans est compétente pour connaître des plaintes dirigées contre des mesures prises par des organes de l'exécution forcée qui ne sont pas attaques par la voie judiciaire ou des plaintes fondées sur un prétendu déni de justice ou retard injustifié (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et art. 11 al. 2 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ). La plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).

En l'espèce, la plainte, déposée dans le délai utile (art. 31 al. 3 LP) et les formes prescrites (art. 13 al. 1 et 2 LaLP), est dirigée contre un procès-verbal de séquestre, mesure sujette à plainte, et la plaignante, en sa qualité de poursuivante, est habilitée à agir par cette voie.

Elle est donc recevable.

- 2.a. Le séquestre a pour seul but de garantir, au moyen de la restriction immédiate du pouvoir de disposer du débiteur, une poursuite pendante ou future lorsque les

conditions d'une saisie provisoire ou définitive, respectivement une prise d'inventaire ne sont pas encore réunies. Il n'a pas d'effet de droit matériel et n'est pas indépendant de la poursuite, partant il constitue une mesure provisionnelle pour la durée de la procédure de validation du séquestre (ATF 133 III 589, JdT 2007 II 48 et les réf. citées).

- 2.b. Une fois séquestrés, les biens sont indisponibles comme dans la saisie, les art. 91 à 109 LP s'appliquant par analogie à l'exécution du séquestre (art. 275 LP).

La première norme d'indisponibilité est l'interdiction faite au débiteur de disposer des biens désormais placés sous la mainmise officielle (art. 96 LP). Le propriétaire de l'immeuble doit être avisé de la saisie selon la formule obligatoire (ORFI n° 6) de ce qu'il lui est interdit, sous la menace des sanctions pénales (art. 169 et 289 CP) de recevoir des paiements pour les créances de loyers ou fermages qui viennent à échéance, lesquels seront encaissés par l'office (Nicolas Jeandin/Yasmine Sabeti, CR-LP, ad art. 102 n° 9).

- 2.c. La saisie d'un immeuble comprend de plein droit les fruits et les autres produits, sans préjudice des droits attribués aux créanciers garantis par gage immobilier (art. 102 al. 1 LP et art. 14 al. 1 ORFI). Immédiatement après la saisie de l'immeuble, l'office doit donc communiquer la saisie notamment aux locataires et fermiers s'il y en a (art. 102 al. 2 LP), les avisant qu'à l'avenir les loyers et fermages ne pourront être payés valablement qu'en mains de l'office (art. 15 al. 1 let. b ORFI). Ensuite, l'office doit pourvoir à la gérance et l'exploitation de l'immeuble (art. 102 al. 3 LP et art. 16 al. 1 ORFI), à moins que celui-ci ne soit en la possession d'un tiers revendiquant (art. 16 al. 1 *in fine* ORFI).

Le tiers revendiquant doit ainsi être possesseur de l'immeuble pour que la gérance légale ne soit pas instaurée. Il s'agit donc de la personne inscrite au registre foncier comme étant le propriétaire de l'immeuble, qui revendique son droit de propriété en se fondant sur ledit registre (art. 108 al. 1 ch. 3 LP). Il s'ensuit que lorsqu'un immeuble est saisi, respectivement séquestré, alors qu'il n'est pas inscrit au registre foncier comme appartenant au débiteur, la personne inscrite comme propriétaire peut continuer de l'administrer, les pouvoirs de gestion de l'immeuble ne lui sont pas retirés tant que dure la procédure de revendication, que l'office doit introduire aussitôt après la saisie (art. 10 al. 2 ORFI). Si, à l'issue de cette procédure, sa qualité de propriétaire lui est déniée, l'immeuble sera géré, en tant que bien du débiteur, par l'office qui sera chargé de prendre "... *toutes les mesures nécessaires entretenir l'immeuble en bon état de rendement ainsi que pour la perception des fruits et au autres produits...*" (art. 17 ORFI ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 102 n° 30 ; Valérie Défago Gaudin, L'immeuble dans la LP : Indisponibilité et gérance légale, § 191 à 194 et § 456 à 463).

- 2.d. Dans le cas particulier, il est constant que les immeubles séquestrés ne sont pas inscrits au registre foncier comme appartenant au débiteur et que la créancière a

introduit, dans le délai qui lui avait été imparti par l'Office, une action en contestation de la prétention des tiers inscrits audit registre, laquelle est actuellement pendante devant le Tribunal de première instance (art. 108 al. 1 ch. 3, al. 2 et 3 LP ; 10 al. 2 ORFI).

La condition de l'art. 16 al. 1 *in fine* ORFI est donc réalisée, partant les immeubles en cause sont soustraits à la gérance légale.

C'est donc à bon droit que l'Office n'a pas instauré de gérance légale, ce que la plaignante, au demeurant, ne conteste pas.

- 3.a. Cela étant, l'Office a considéré que l'instauration d'une telle gérance était un préalable nécessaire à la perception des loyers des immeubles en cause et a refusé de prendre les mesures y relatives et de compléter le procès-verbal de séquestre en conséquence.

Cette décision est manifestement erronée.

- 3.b. L'art. 102 LP, qui s'applique non seulement à la saisie définitive, mais aussi à la saisie provisoire et au séquestre (cf. art. 275 LP), inclut, en effet, les fruits et les produits courant de l'immeuble dans la saisie de celui-ci et son al. 2, complété par l'art. 15 ORFI, prévoit qu'immédiatement après l'exécution de la saisie, respectivement du séquestre, l'office doit communiquer la mesure aux créanciers gagistes, de même que, le cas échéant, aux locataires et fermiers, ces derniers étant notamment avisés qu'ils ne pourront à l'avenir se libérer valablement des loyers échus que dans les mains de l'office (art. 15 al. 1 let. b ORFI). Si les fruits n'ont pas à être indiqués spécialement dans le procès-verbal de saisie, les contrats de bail à loyer ou à ferme doivent en revanche y être mentionnés. L'omission de ces avis, qui constituent des mesures de sûretés, n'a pas d'effet sur la validité de la saisie, respectivement du séquestre (art. 14 al. 1 ORFI et 102 al. 1 LP ; Nicolas Jeandin/Yasmine Sabeti, op.cit., ad art. 102 n° 7 à 11 ; Valérie Défago Gaudin, op.cit., n° 106 et 109 ss, p. 32 ss).

La Commission de céans relèvera ici que les intimés confondent l'avis aux locataires avec l'avis aux créanciers gagistes lequel a pour but de permettre à ceux-ci de sauvegarder leurs droits en introduisant une poursuite en réalisation de gage et en exigeant que le "*gage comprenne les loyers et fermage (art. 806 CC)*" (art. 152 LP , art. 91 à 96 ORFI), moment à partir duquel ils pourront profiter des loyers et fermages postérieurement exigibles (Pierre-Robert Gilliéron, op. cit. ad. art. 102 n° 12 à 19).

4. Il s'ensuit que la plainte doit être partiellement admise en ce sens que l'Office sera invité à donner aux locataires des biens immobiliers séquestrés l'avis prévu à l'art. 102 al. 2 LP complété par l'art. 15 al. 1 let. b ORFI (formulaire ORFI n° 5), à aviser le débiteur séquestré de ce qu'il lui est interdit de recevoir paiement pour des loyers ou fermages venant à échéance, ceux-ci devant être encaissés par

l'Office (formulaire ORFI n° 6) et à compléter le procès-verbal de séquestre n° 08 xxxx07 C en faisant mention desdits avis et du contrat de bail (art. 14 al. 1 *in fine* ORFI).

5. Conformément aux art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP, il n'y a pas lieu de percevoir d'émolument de justice, ni d'allouer des dépens.

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
LA COMMISSION DE SURVEILLANCE
SIÉGEANT EN SECTION :**

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 21 avril 2008 par V_____ contre le procès-verbal de séquestre n° 08 xxxx07 C.

Au fond :

1. L'admet partiellement.
2. Invite l'Office des poursuites à procéder sans délai au sens du considérant 4.
3. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant : Mme Ariane WEYENETH, présidente ; MM. Philipp GANZONI et Olivier WEHRLI, juges assesseurs.

Au nom de la Commission de surveillance :

Paulette DORMAN
Greffière :

Ariane WEYENETH
Présidente :

La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres parties par la greffière le