REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1364/2022-CS **DCSO/329/22**

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 1ER SEPTEMBRE 2022

Plainte 17 LP (A/1364/2022-CS) formée en date du 2 mai 2022 par **A_____**, élisant domicile en l'étude de Me Pascal Petroz, avocat.

* * * * *

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

- **A_____**
  c/o Me PETROZ Pascal
  Perréard de Boccard SA
  Rue du Mont-Blanc 3
  Case postale
  1211 Genève 1.

- **Office cantonal des poursuites**.

EN FAIT

A. **a.** A_____ est propriétaire de l'immeuble immatriculé au Registre foncier sous feuillet 1_____ de la commune de B_____ (GE), soit une part de copropriété par étages correspondant à un appartement de cinq pièces et demi situé dans un bâtiment sis 2_____ à B_____ (ci-après : l'appartement).

Selon une expertise immobilière réalisée le 16 octobre 2019, la valeur vénale de l'appartement s'élevait alors à 1'520'000 fr.

Depuis le 1er août 2012, l'appartement est loué à des tiers pour un loyer mensuel, hors provisions de chauffage, de 3'900 fr. Conclu pour une durée initiale de 5 ans, le bail est ensuite stipulé tacitement reconductible de 5 ans en 5 ans sauf dénonciation donnée par l'une ou l'autre des parties avec un préavis de trois mois (art. 3 des clauses particulières faisant partie intégrante du bail).

b. Dans le cadre de poursuites dirigées contre A_____, l'Office a procédé à la saisie de l'appartement dans les séries N° 3_____ et 4_____. Une troisième saisie devait être exécutée dans le courant du mois de mai 2022. Depuis le 16 avril 2021, l'appartement fait en conséquence l'objet d'une gérance légale au sens des art. 102 al. 1 LP et 16 ss. ORFI.

Le 23 mars 2022, une créancière participant à la série N° 4_____ a requis la vente de l'appartement.

c. Par courrier recommandé adressé le 11 avril 2022 à l'Office, A_____ a requis de ce dernier l'autorisation de résilier le bail portant sur l'appartement d'ici au 30 avril 2022 pour la prochaine échéance contractuelle du 31 juillet 2022. Selon lui, cette résiliation permettrait en effet de réaliser l'immeuble, que ce soit de gré à gré ou dans le cadre d'enchères forcées, de manière plus avantageuse.

L'Office lui a répondu par courriel du 21 avril 2022 qu'il n'entendait pas résilier le bail.

B. **a.** Par acte adressé le 2 mai 2022 à la Chambre de surveillance, A_____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre le refus de l'Office de résilier le bail portant sur l'appartement, concluant à son annulation et à ce qu'il soit ordonné à l'Office d'*"accepter la résiliation du bail"*. Selon le plaignant, cette résiliation permettrait en effet une réalisation à un prix plus avantageux et était donc dans son intérêt et celui de ses créanciers. La plainte conservait par ailleurs son objet nonobstant l'expiration du délai de préavis de trois mois dans lequel un congé aurait pu être donné pour le 31 juillet 2022, la même question se posant pour la prochaine échéance contractuelle de résiliation, que le plaignant situe au 31 juillet 2023.

b. Dans ses observations du 24 mai 2022, l'Office a expliqué que, dans le cadre de la gérance légale instaurée sur l'appartement, il lui avait paru préférable de continuer à percevoir les loyers versés par les locataires plutôt que de résilier

immédiatement le bail alors que la vente aux enchères forcées ne pourrait vraisemblablement se dérouler dans un proche avenir. Il a toutefois réservé sa décision pour la prochaine échéance contractuelle du bail, qu'il a lui aussi située au 31 juillet 2023. Il a ainsi conclu à ce qu'il soit constaté que la plainte n'avait pas d'objet, subsidiairement à ce qu'elle soit rejetée.

c. En l'absence de réplique spontanée, la cause a été gardée à juger le 14 juin 2022.

EN DROIT

1. **1.1** 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). A qualité pour former une plainte 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). 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).

1.2 L'exercice d'une voie de recours suppose l'existence d'un intérêt actuel à obtenir l'annulation ou la modification de la décision contestée. Cet intérêt doit exister tant au moment du dépôt du recours qu'à celui où la décision tranchant le sort du recours est tranchée (ATF 139 I 206 consid. 1.1). Si cet intérêt existe lors du dépôt du recours mais disparaît pendant la durée de la procédure de recours, la cause doit être radiée du rôle car devenue sans objet (ATF 137 I 23 consid. 1.3.1).

En matière de plainte au sens de l'art. 17 LP, l'intérêt digne de protection réside dans l'utilité pratique que l'admission de la plainte apporterait au plaignant ou, en d'autres termes, dans le fait d'éviter un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision ou la mesure attaquée lui occasionnerait (GILLIERON, *op. cit.*, n. 155 ad art. 17 LP et les références citées). De pratique constante, la plainte n'est donc recevable que si elle permet d'atteindre un but concret sur le plan de l'exécution forcée, mais non si la mesure critiquée est irrévocable, alors même qu'une cause de nullité est alléguée (ATF 99 III 58 consid. 2, JT 1974 II 71 et les arrêts cités; GILLIERON, *op. cit.*, n. 156 ad art. 17 LP).

1.3 En l'occurrence, le plaignant expose lui-même que la résiliation du bail pour le 31 juillet 2022 aurait supposé que le congé soit donné le 30 avril 2022 au plus tard, en raison du préavis de trois mois prévu par le contrat de bail. Or il ne prétend pas qu'un tel congé ait été donné, avec pour conséquence que le bail a été tacitement reconduit pour une nouvelle période contractuelle, que tant lui-même que l'Office estiment à une année. En d'autres termes, il était déjà acquis au

moment du dépôt de la plainte le 2 mai 2022 que le résultat recherché par le plaignant, soit la résiliation du bail pour le 31 juillet 2022, ne pouvait plus être atteint. La plainte était donc d'emblée sans objet, ce qui entraîne son irrecevabilité.

Certes, le plaignant considère toujours disposer d'un intérêt digne de protection au traitement de la plainte afin, dit-il, de contraindre l'Office à résilier le bail pour la prochaine échéance contractuelle, soit selon lui et l'Office pour le 31 juillet 2023. C'est oublier que la demande qu'il a adressée à l'Office le 11 avril 2022 portait sur un congé donné avant le 31 (recte : le 30) avril 2022, et donc pour le 31 juillet 2022. C'est sur cette demande que l'Office a statué le 21 avril 2022, en prenant en considération les circonstances existant à ce moment. Comme il l'a expliqué dans ses observations, la décision contestée ne préjuge cependant en rien de celle que pourrait prendre l'Office à l'approche de la prochaine échéance contractuelle – quelle que soit sa date – sur la base de la situation telle qu'elle se présentera à ce moment-là. En d'autres termes, le plaignant ne saurait invoquer l'existence d'un intérêt digne de protection en donnant à la décision contestée un sens et une portée qu'elle n'a pas.

2. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucuns dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre de surveillance :

A la forme :

Déclare irrecevable la plainte déposée le 2 mai 2022 par A_____ contre la décision de l'Office cantonal des faillites du 21 avril 2022.

Siégeant :

Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Natalie OPPATJA et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

Le président :	La greffière :
Patrick CHENAUX	Véronique AMAUDRY-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.