



## POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/190/08

### DÉCISION

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

DU JEUDI 22 MAI 2008

Cause A/1383/2008, plainte 17 LP formée le 21 avril 2008 par **M. C\_\_\_\_\_**, élisant domicile en l'étude de Me Pierre de PREUX, avocat, à Genève.

Décision communiquée à :

- **M. C\_\_\_\_\_**

domicile élu : Etude de Me Pierre de PREUX, avocat  
Rue Gourgas 5  
Case postale 237  
1211 Genève 8

- **S\_\_\_\_\_ SA**

- **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. M. C\_\_\_\_\_, ressortissant b\_\_\_\_\_ au bénéfice d'une autorisation de séjour de type "B" délivrée dès l'année 1999, vivait dans la maison dont il est propriétaire sise au XX, chemin des B\_\_\_\_\_ à V\_\_\_\_\_ (parcelle n° 5XXX).
- B. En mai 2002, le plaignant s'est rendu en B\_\_\_\_\_ et a été placé en détention préventive du 12 décembre 2002 au 12 janvier 2004. Sa remise en liberté a été assortie d'une interdiction de quitter le territoire b\_\_\_\_\_ et d'une caution. De son côté, le Ministère public de la Confédération a prononcé le séquestre pénal de la parcelle n° 5XXX par ordonnance du 18 octobre 2002, saisie conservatoire toujours en vigueur à ce jour. Le 30 mars 2006, l'Office fédéral de la justice a délégué la procédure pénale n° MPC/EAI/XXXX/0225 aux autorités de poursuite pénale b\_\_\_\_\_ en application des art. 21 CEEJ et 88 EIMP.
- C. S'agissant de la parcelle n° 5XXX, celle-ci est grevée d'une hypothèque en premier rang d'un montant de 4'000'000 fr. ensuite d'un contrat de prêt signé par le plaignant avec S\_\_\_\_\_ SA et dont la cédule hypothécaire est en mains de cet établissement bancaire. Par courrier du 20 janvier 2003, S\_\_\_\_\_ SA a dénoncé la cédule au remboursement pour le 31 juillet 2003, ainsi que le crédit hypothécaire y relatif, en précisant que le taux hypothécaire sera porté à 9,5 % dès le 1<sup>er</sup> février 2003.
- D. Dès le 1<sup>er</sup> septembre 2005, la villa en question est louée pour un loyer annuel de 240'000 fr., soit 20'000 fr. mensuel. Cette location prendra fin le 31 août 2008.
- E. Le 4 janvier 2006, S\_\_\_\_\_ SA a fait notifier un commandement de payer à M. C\_\_\_\_\_, au domicile de son avocat à Genève, vu l'élection de domicile, au montant de 4'000'000 fr., plus intérêts de 12% dès le 1er août 2003, sollicitant en sus la gérance légale de l'immeuble qui sera attribuée à G\_\_\_\_\_ SA ; le débiteur a formé opposition au commandement de payer, opposition qu'il lèvera partiellement en date du 12 avril 2006, sauf en ce qui concerne les d'intérêts au taux de 12 %.
- F. L'Administration fiscale qui poursuit également M. C\_\_\_\_\_ pour des arriérés d'impôts, s'agissant de l'ICC 2001 (poursuite n° 06 xxxx05 V) et l'IFD pour les années 2000, 2001 et 2002 (poursuite 07 xxxx96 H), a déposé une première réquisition de vente en date du 6 juin 2007 et S\_\_\_\_\_ SA une seconde le 12 novembre 2007, dans laquelle elle a inclu les intérêts à 12 %, ce à quoi l'Office s'est opposé par courrier du 6 décembre 2007.

En réponse à ce courrier, S\_\_\_\_\_ SA a écrit à l'Office en substance qu'elle ne renonçait pas aux intérêts, ni à leur taux mais que par souci d'économie de

procédure, elle ne ferait valoir l'intégralité des droits qu'en cas de contestation éventuelle par le débiteur de ceux-ci après publication de l'état des charges.

- G. Par courrier de l'Office du 26 octobre 2007, M. C\_\_\_\_\_ a été informé que l'expert mandaté pour évaluer la valeur du bien immobilier a retenu un montant de 5'750'000 fr. ; M. C\_\_\_\_\_ a requis de la Commission de céans qu'il soit procédé à une seconde expertise de ce bien immobilier (Cause A/4300/2007).
- H. Le 4 mars 2008, l'Office a informé M. C\_\_\_\_\_ que les locataires de sa villa avaient résilié le bail pour l'échéance du 31 août 2008 et l'invitait à faire valoir ses observations sur l'opportunité de relouer la villa à partir de cette date.

M. C\_\_\_\_\_ a répondu qu'il souhaitait que la villa soit relouée pour une nouvelle période d'un an à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2008.

L'Office, après avoir interrogé les créanciers, a répondu le 7 avril 2008 à M. C\_\_\_\_\_ qu'il se rangeait du côté de l'opinion de ceux-ci en ce sens qu'il serait inopportun de relouer la villa, sachant que la vente aux enchères pourrait se dérouler d'ici à fin 2008.

- I. Par acte du 21 avril 2008, M. C\_\_\_\_\_ a formé une plainte devant la Commission de céans contre la décision de l'Office du 7 avril 2008, reçue le 9 même mois, relevant que de par la mission impartie à l'Office qui est d'entretenir en pareil cas l'immeuble dans un bon état de rendement, la balance des intérêts penche pour une relocation du bien, sachant que la problématique de la créance d'intérêts réclamée par S\_\_\_\_\_ SA n'est pas tranchée et qu'un procès au fond est inéluctable à ce sujet, bloquant la mise aux enchères, sans oublier que l'on ignore quand le séquestre pénal sera levé par les autorités pénales b\_\_\_\_\_.
- J. Invité à se déterminer, S\_\_\_\_\_ SA estime que la position du plaignant est uniquement basée pour retarder l'échéance de la vente aux enchères et se rallie à la position de l'Office en ce qui concerne le refus de relouer la villa.

Pour sa part, l'Office a fait parvenir son rapport en date du 13 mai 2008 par lequel il relève qu'une villa louée se négocie à un prix inférieur de 10 % (dans notre cas, une moins value de 575'000 fr.), et qu'il faudrait ainsi plus de deux ans de location (à 240'000 fr. par an) pour combler le prix de la moins value ; l'Office est conscient qu'il existe une inconnue de taille dans ce dossier, soit de savoir dans quel délai le séquestre pénal sera levé et l'autorisation de vente sera donnée par les autorités pénales b\_\_\_\_\_, et que laisser la villa inoccupée comporte un risque non négligeable d'occupation illicite. L'Office s'en rapporte finalement à l'appréciation de la Commission au vu de ce qu'il qualifie lui-même de dilemme.

## EN DROIT

1. La présente plainte a été formée en temps utile auprès de l'autorité compétente contre une mesure sujette à plainte par une personne ayant qualité pour agir par cette voie (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et 13 LaLP).

Elle est donc recevable.

2. En l'espèce, la créancière-gagiste a demandé la mise en place d'une gérance légale dans sa réquisition de poursuite qui a été confiée à G\_\_\_\_\_ SA, à Genève ; l'Office a par conséquent dû notifier aux locataires un avis (art. 91 ORFI) et jusqu'à la réquisition de vente, il s'agissait d'une gérance limitée au sens de l'art. 94 ORFI.

Après la réquisition de réaliser, l'Office peut prendre des mesures plus étendues que celles liées à l'encaissement des loyers. Il est tenu de pourvoir à la gérance et à la culture de l'immeuble de la manière prévue en matière de poursuite par voie de saisie, dès la saisie, à moins que le créancier poursuivant ne déclare expressément y renoncer (art. 101 al. 1 ORFI). L'étendue de la gérance incombant à l'Office se trouve précisée par les art. 16 ss ORFI, ainsi que 102 al. 3 LP et 155 al. 1 LP entre autre.

Reste donc à examiner si la décision de ne pas relouer le bien immobilier, et donc de se priver de ses fruits, est opportune compte tenu des circonstances du présent cas.

3. Face aux allégations des parties, la Commission de céans doit procéder à une pesée des intérêts en présence, étant toutefois précisé qu'une inconnue de taille subsiste, soit celle de savoir quand la saisie conservatoire pénale, opérante depuis l'an 2002, sera levée par les autorités b\_\_\_\_\_.

Il est constant qu'aucune des parties n'est en mesure de se déterminer, ni ne prend le risque de se déterminer sur une échéance quelconque s'agissant de la levée de cette mesure.

Dès lors, la Commission ne peut que partir de l'état de fait existant, soit qu'il est pour l'instant juridiquement impossible de mettre sur pied une vente aux enchères d'un bien immobilier sous le coup d'une saisie pénale et dont la levée n'est pour l'instant pas à l'ordre du jour.

Certes, il est exact qu'un bien immobilier perd de sa valeur de manière conséquente s'il est mis en vente avec un locataire, mais que si l'assurance existait que la vente du bien pourrait intervenir d'ici à la fin 2008, la position de l'Office et du S\_\_\_\_\_ serait soutenable et aurait été suivie par la Commission de céans.

Actuellement, la Commission de céans ne peut qu'inviter l'Office à remettre en location pour une durée d'une année, soit du 1<sup>er</sup> septembre 2008 au 31 août 2009, le bien immobilier en question, ce qui paraît être la mesure en l'état cadrant le mieux avec la mission dévolue à l'Office de par l'art. 101 al. 1 ORFI.

En effet, laisser ce bien immobilier sans locataire et donc renoncer à un loyer conséquent, au risque élevé d'une occupation illicite entraînant des dégradations en règle générale conséquentes et donc une moins value, tout ceci dans l'attente d'une décision b\_\_\_\_\_ qui peut se faire encore attendre un certain temps, ne paraît pas soutenable dans les circonstances du cas d'espèce.

La présente plainte sera donc admise.

4. Conformément à l'art. 62 al 2 OELP, il ne peut être alloué aucun dépens dans la procédure de plainte (SJ 2000 II 206). Au surplus, la procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 1 LP).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable la plainte formée le 21 avril 2008 par M. C\_\_\_\_\_ contre la décision de l'Office des poursuites du 7 avril 2008 dans le cadre de la poursuite n° 05 xxxx77 V.

**Au fond :**

1. L'admet.
2. Invite l'Office des poursuites à instruire G\_\_\_\_\_ SA de trouver un nouveau locataire pour un bail d'une durée maximale de 12 mois, dès le 1<sup>er</sup> septembre 2008.
3. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions.

**Siégeant :** M. Philippe GUNTZ, président ; Mme Florence CASTELLA, juge  
assesseure et Manuel BOLIVAR, juge assesseur suppléant.

Au nom de la Commission de surveillance :

Paulette DORMAN  
Greffière :

Philippe GUNTZ  
Président :

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