



POUVOIR JUDICIAIRE

A/1932/2025-CS

DCSO/673/25

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 27 NOVEMBRE 2025

Plainte 17 LP (A/1932/2025-CS) formée en date du 30 mai 2025 par A_____,
représenté par Me Yoann LAMBERT, avocat.

* * * * *

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

- A_____
c/o Me LAMBERT Yoann
CMS von Erlach Partners SA
Esplanade de Pont-Rouge 9
Case postale 1875
1211 Genève 26.
 - **CANTON DE VAUD, ADMINISTRATION
CANTONALE DES IMPOTS**
c/o Office des poursuites du District de B_____

_____ [VD].
 - **Office cantonal des poursuites.**
-

EN FAIT

- A.**
- a.** Les époux A_____ et C_____ ont été domiciliés à D_____ dans le canton de Vaud, en Suisse, jusqu'au mois d'avril 2022. Ils sont depuis lors domiciliés à Monaco.
- b.** A_____ est propriétaire en PPE d'un appartement sis chemin 1_____ no. _____, [code postal] E_____ [GE], feuillets 2_____ et 3_____ de la parcelle n° 4_____ de la commune de E_____ (ci-après l'appartement de E_____). Il est également copropriétaire avec son épouse, à raison d'une moitié chacun, des villas contiguës sises chemin 5_____ nos. _____ et _____ à D_____, parcelles n° 6_____ et 7_____ de la commune de D_____.
- c.** A teneur d'un contrat conclu le 25 septembre 2023 entre A_____, d'une part, et F_____ et G_____, d'autre part, le premier a remis à bail aux seconds l'appartement de E_____ pour une durée déterminée de deux ans parvenant à échéance le 14 octobre 2025, tout en contenant une clause de renouvellement tacite.
- d.** A teneur d'un procès-verbal transactionnel du 15 juillet 2024, entériné par la Commission de conciliation en matière de bail à loyer, les locataires H_____ et I_____ ont accepté la résiliation de leur bail sur la villa sise rue 5_____ no. _____ à D_____, conclu en 2015 avec A_____ et son épouse, pour le 31 août 2025.
- B.**
- a.** En 2020, A_____ et C_____ ont fait l'objet d'une procédure de rappel d'impôt pour la période de 2013 à 2022 par l'Administration cantonale des impôts du canton de Vaud (ci-après ACI).
- b.** Le 17 juillet 2024, l'ACI a ordonné deux séquestres fiscaux sur les biens de A_____ en prestation de sûretés en garantie du rappel fiscal, l'un en matière d'impôt cantonal et communal, à hauteur de 14'120'000 fr., et l'autre en matière d'impôt fédéral, à hauteur de 4'835'000 fr. Les séquestres ont notamment visé les droits de propriété de A_____ sur les biens immobiliers susmentionnés et les loyers produits par ces biens. Les biens séquestrés se situant dans le canton de Vaud et dans le canton de Genève, l'Office des poursuites de B_____ (Vaud) a été désigné office chef de ligne pour l'exécution du séquestre sur les biens situés dans le canton de Vaud, alors que l'Office cantonal des poursuites de Genève (ci-après l'Office) a été délégué pour l'exécution du séquestre sur le bien sis dans le canton de Genève.
- c.** L'Office a mandaté le 10 septembre 2024 [la régie immobilière] J_____ pour exercer la gérance légale de l'appartement de E_____.

Un avis a été envoyé le même jour à la locataire désignée dans les ordonnances de séquestres, K_____ afin qu'elle verse désormais le loyer en mains de [la régie] J_____. Il s'est toutefois révélé que cette personne n'était pas la locataire en place. L'Office a pu rectifier cette erreur lorsque le débiteur lui a désigné les locataires susmentionnés.

d. A_____ a été informé le 11 novembre 2024 de l'instauration de la gérance légale et du mandat confié à J_____ notamment aux fins de percevoir les loyers. Il a été avisé des sanctions pénales qu'il encourrait s'il continuait à encaisser ces derniers. Il lui a également été précisé qu'il ne pouvait plus conclure, modifier ou résilier des baux sans l'accord de l'Office. En outre, il a été enjoint de fournir à J_____ toutes les pièces utiles à l'exercice de la gérance légale.

Dans ses réponses des 15 et 29 novembre 2024, A_____ n'a pas mentionné que le bail des locataires en place devait prendre fin ou aurait été résilié.

e. Lesdits locataires ont résilié leur bail de manière anticipée le 6 mars 2025 pour le 15 avril 2025.

f. [La régie] J_____ a conclu, le 21 mars 2025, un nouveau bail, d'une durée d'un an, reconductible, avec de nouveaux locataires, L_____ et M_____.

g. Lors d'un contact téléphonique du 21 mai 2025, le débiteur et l'Office ont évoqué le fait que le premier et l'ACI avaient trouvé un accord en vue d'une vente de gré à gré de l'appartement de E_____. Le conseil de A_____ a demandé à obtenir copie des baux conclus avec les locataires.

h. Le 4 juin 2025, [la régie] J_____ a été interpellée par ces derniers car A_____ leur avait rendu visite et avait annoncé qu'il entendait résilier le bail pour le 30 avril 2026.

L'Office est par conséquent intervenu auprès de ce dernier par courriel du 5 juin 2025 pour lui rappeler qu'il n'avait plus le pouvoir de gérer l'immeuble, notamment de résilier le bail.

A_____ a répondu le 12 juin 2025 que le séquestre n'était qu'une mesure temporaire et qu'il entendait disposer à court ou moyen terme de son bien pour désintéresser l'ACI, seule créancière séquestrante, avec laquelle il avait trouvé un accord. Il entendait donc vendre l'appartement vide de locataire, de gré à gré, au meilleur prix, raison pour laquelle un bail de durée limitée avait été conclu avec les locataires précédents. Il reprochait par conséquent à l'Office d'avoir reloué le bien pour une durée indéterminée sans l'en informer, ce qui entravait le plan de désintéressement convenu avec l'ACI. Il lui annonçait qu'il avait déposé plainte auprès de l'autorité de surveillance.

-
- B. a.** Par acte expédié le 30 mai 2025 à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites (ci-après la Chambre de surveillance), A_____ a formé une plainte à l'encontre de la décision de relocation de l'appartement, concluant au constat qu'elle était contraire au droit, respectivement non justifiée, et à ce qu'il soit ordonné à l'Office de résilier le bail litigieux.

Dans les motifs à l'appui de la plainte, A_____ a notamment exposé que la procédure de rappel d'impôt s'était finalement terminée sur un accord avec l'ACI qui avait constaté qu'il n'y avait pas eu de soustraction d'impôt de sorte que l'assiette des séquestres avait été réduite, par ordonnance du 12 mars 2025, de 14'120'000 fr. et 4'835'000 fr. à, respectivement, 1'791'000 fr. et 513'000 fr. L'accord avec l'ACI portait notamment et en substance sur le retrait des recours déposés par A_____, le retrait des séquestres par l'ACI, le désintéressement de cette dernière au moyen des avoirs bancaires libérés et la vente de gré à gré après levée du séquestre des biens immobiliers, libres de tout occupant, vu l'échéance des baux en 2025. Or, cet accord, qui tenait compte de la fin du bail des locataires F_____ et G_____, en octobre 2025, était entravé par la conclusion du nouveau bail de durée indéterminée par [la régie] J_____ sur l'appartement de E_____. Une échéance à fin 2025, repoussée à juin 2026, avait été fixée aux époux A_____/C_____ pour vendre les biens immobiliers et régler les arriérés fiscaux. Si A_____ et l'ACI avaient été informés de la résiliation anticipée du bail par F_____ et G_____ en mars 2025, ils auraient empêché la relocation à L_____ et M_____.

- b.** Dans ses observations du 25 juin 2025, l'Office a conclu au rejet de la plainte dans la mesure de sa recevabilité.

Il a en substance soutenu qu'il n'avait pas été saisi de la question de la résiliation du bail portant sur l'appartement de E_____ et n'avait pris aucune décision à cet égard, de sorte que la plainte auprès de l'autorité de surveillance était prématurée et n'avait pas d'objet. Elle ne visait aucune mesure attaquant par la voie de la plainte prise par l'Office.

Sur le fond, l'Office a en substance estimé avoir géré l'immeuble litigieux conformément à l'art. 102 LP, la gérance légale devant maintenir l'état locatif. Par ailleurs, il n'avait pas été informé du projet d'accord entre l'ACI et le plaignant au moment où la question de la relocation de l'appartement se posait, de sorte qu'il ne pouvait tenir compte de l'opportunité, en l'occurrence, de conserver l'appartement vide de locataire. Finalement, il reprochait au plaignant de ne pas voir respecté ses injonctions en lien avec la mise en place de la gérance légale de l'immeuble séquestré.

- c.** Le plaignant a répliqué le 10 juillet 2025. Il a contesté que la plainte n'aurait pas visé de mesure de l'Office attaquant par cette voie. La décision entreprise était la

relocation de l'appartement de E_____. Il a également rejeté le reproche de l'Office de ne pas l'avoir averti du projet d'accord avec l'ACI au moment de la relocation, ce projet n'étant parvenu à chef qu'en février 2025. Il a également maintenu que la gérance légale n'était que temporaire en l'occurrence et que l'ACI pouvait y renoncer, ce qu'elle a fait au mois de juin 2025. Finalement, le plaignant constatait que l'Office ne se prononçait pas sur le grief de violation de son droit d'être entendu par l'Office dans l'exercice de la gérance légale, notamment sur la décision de relouer l'appartement de E_____.

d. Les parties ont été informées par avis du 15 juillet 2025 de la Chambre de surveillance que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

- 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).

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).

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.

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, 2^{ème} et 3^{ème} 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 judicieuses 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

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).

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.

- 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).

* * * * *

**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.