



POUVOIR JUDICIAIRE

A/2627/2018-CS

DCSO/580/18

**DECISION**

**DE LA COUR DE JUSTICE**

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

**DU JEUDI 8 NOVEMBRE 2018**

Plainte 17 LP (A/2627/2018-CS) formée en date du 2 août 2018 par A\_\_\_\_\_, élisant domicile en l'étude de Me Pierre GABUS, avocat.

\* \* \* \* \*

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

- **A**\_\_\_\_\_  
c/o Me GABUS Pierre  
Gabus Avocats  
Boulevard des Tranchées 46  
1206 Genève.
  - **B**\_\_\_\_\_  
**C**\_\_\_\_\_  
c/o Me Jean-Daniel BORGEAUD  
Quai des Bergues 25  
1201 Genève.
  - **Office des poursuites.**
-

---

**EN FAIT**

- A. a.** C\_\_\_\_\_ et son frère, B\_\_\_\_\_, sont copropriétaires d'immeubles dits "D\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_" sis route F\_\_\_\_\_ [nos.] 1\_\_\_\_\_, 2\_\_\_\_\_, 3\_\_\_\_\_ et 4\_\_\_\_\_ [à] 6\_\_\_\_\_ à D\_\_\_\_\_ [GE] (parcelles 7\_\_\_\_\_, 8\_\_\_\_\_ et 9\_\_\_\_\_) et d'immeubles dits "D\_\_\_\_\_/G\_\_\_\_\_" sis route F\_\_\_\_\_ [nos.] 10\_\_\_\_\_ et 11\_\_\_\_\_, également à D\_\_\_\_\_ (parcelles 12\_\_\_\_\_ et 13\_\_\_\_\_).

La banque A\_\_\_\_\_ est la créancière hypothécaire des immeubles "D\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_", [la banque] H\_\_\_\_\_ celle des immeubles "D\_\_\_\_\_/G\_\_\_\_\_".

- b.** Dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage pour un montant de 6'766'354 fr. (poursuite no 14\_\_\_\_\_), intentée par A\_\_\_\_\_, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a instauré, le 25 novembre 2014, une gérance légale de "D\_\_\_\_\_/E\_\_\_\_\_".

Dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage pour un montant de 2'650'000 fr. intentée par H\_\_\_\_\_, l'Office a, le 13 juillet 2016, instauré une gérance légale de "D\_\_\_\_\_/G\_\_\_\_\_".

- c.** Le 19 septembre 2016, l'Office a rendu deux décisions fixant le minimum vital de C\_\_\_\_\_ à 2'374 fr. respectivement celui de B\_\_\_\_\_ à 2'648 fr. et précisant que "les montants afférents au minimum vital seront prélevés directement sur les loyers perçus par la régie I\_\_\_\_\_, gérant légal pour le compte de l'Office, au prorata des loyers encaissés dans le cadre des deux gérances légales A\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_".

- d.** Par communication du 12 octobre 2017, l'Office a informé A\_\_\_\_\_ du montant des loyers encaissés pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 30 septembre 2017, soit au total 146'606 fr. 40, dont à déduire 52'998 fr. au titre d'émoluments, autres frais de gérance et minimum vital de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_.

- e.** Par une nouvelle communication du 8 janvier 2018, l'Office a informé A\_\_\_\_\_ du montant des loyers encaissés pour la période de du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2017, soit 32'031 fr. 10, dont à déduire 7'122 fr. au titre d'émoluments, autres frais de gérance et minimum vital de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_.

- f.** De nombreux échanges de courriels ont eu lieu entre l'Office et A\_\_\_\_\_ celle-ci sollicitant que le montant du minimum vital de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ soit précisé, corrigé et dûment réparti au prorata des créances d'elle-même et de H\_\_\_\_\_.

- g.** Par décision du 20 juillet 2018, l'Office a invité A\_\_\_\_\_ à reverser en ses livres le montant trop perçu pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2016 au 31 décembre 2017, soit 33'480 fr. 25.

---

Le 26 juillet 2018, l'Office, en complément à sa décision du 20 juillet 2018, a informé A\_\_\_\_\_ qu'il lui verserait la somme de 10'050 fr. 38, due au 31 décembre 2017 sur les loyers encaissés au 30 septembre 2017.

- B.**
- a.** Par acte du 2 août 2018, A\_\_\_\_\_ a formé plainte contre les décisions précitées, des 20 et 26 juillet 2018, concluant à ce qu'il soit constaté que l'Office a fait preuve d'un retard injustifié dans le traitement de la répartition de la gérance légale et des décomptes de gestion à son attention, à l'annulation des dites décisions, à ce qu'il soit dit que l'Office devra prononcer sans délai une décision dûment justifiée relative au calcul de la clé de répartition du minimum vital de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ entre elle et H\_\_\_\_\_, opérée sur le produit de la gérance légale, et à la condamnation de l'Office aux frais et dépens de la procédure.
  - b.** Dans une détermination du 24 août 2018, le curateur de B\_\_\_\_\_ et C\_\_\_\_\_ s'en est rapporté à justice quant à la recevabilité et au bien-fondé de la plainte.
  - c.** Dans son rapport du 7 septembre 2018, l'Office a indiqué que, dans le délai de l'art. 17 al. 4 LP, après nouvel examen des décisions attaquées, il avait pris de nouvelles mesures et rendu une décision adressée aux créanciers gagistes, annulant celles des 20 et 26 juillet 2018.
  - d.** Par courrier du 20 septembre 2018, A\_\_\_\_\_, admettant que la nouvelle décision du 7 septembre 2018 était conforme, a persisté à conclure à l'annulation de celles rendues les 20 et 26 juillet 2018 et au constat de l'existence d'un retard injustifié dans le traitement du dossier par l'Office. Enfin, elle a conclu à ce que l'action en responsabilité de l'État (art. 5 LP) soit réservée.

### **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; 126 al. 2 lit. c LOJ; 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures de l'Office non attaquables par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP).
  - 1.2** Déposée dans le délai de dix jours dès la réception des décisions des 20 et 26 juillet 2018 (art. 17 al. 2 LP) et respectant les exigences de forme prescrites par la loi (art. 9 al. 1 LaLP et art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), la présente plainte est recevable.
- 2.**
  - 2.1** L'Office peut, jusqu'à l'envoi de sa réponse, procéder à un nouvel examen de la décision attaquée (art. 17 al. 4 LP);

Si l'Office a reconsidéré une décision, l'autorité de surveillance doit néanmoins examiner celle-ci, pour autant toutefois que la décision de reconsidération n'ait pas rendu la plainte sans objet (GILLIERON, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 260 ad art. 17 n. 260).

**2.2** En l'espèce, dans le délai imparti pour déposer son rapport, l'Office a rendu une nouvelle décision, annulant celles rendues les 20 et 26 juillet 2018, rendant sans objet la présente plainte, ce qui sera constaté.

- 3. 3.1** Le produit des fruits et les loyers et fermages perçus serviront en premier lieu à couvrir les frais et dépenses de la gérance et à acquitter les subsides qui ont pu être accordés pour l'entretien du débiteur et de sa famille. Le solde disponible fera l'objet de répartitions périodiques aux ayants droit, après l'expiration du délai de participation des art. 110 et 111 LP et après dépôt préalable d'un tableau de distribution provisoire (art. 22 al. 1 ORFI).

Le canton répond du dommage causé, d'une manière illicite, par les préposés, les employés, leur l'auxiliaire, les commissaires, les liquidateurs, les autorités de surveillance, les autorités judiciaires ainsi que par la force publique dans l'exécution des tâches que leur attribue la LP (art. 5 al. 1 LP).

**3.2** En l'espèce, il n'est pas établi que l'Office a tardé à agir dans le cadre de l'art. 22 ORFI, la décision de répartition des loyers perçus au 30 septembre 2017 ayant été rendue le 12 octobre 2017, celle relative aux loyers encaissés au 31 décembre 2017 le 8 janvier 2018, et les décisions querellées après de nombreux échanges entre la plaignante et l'Office. Ainsi, à aucun moment l'Office n'est resté inactif dans ce dossier, d'une complexité certaine. La plainte n'est pas fondée sur ce point.

Il incombera à la plaignante, si elle s'y estime fondée, de saisir les tribunaux compétents d'une action en responsabilité de l'Etat, en temps non prescrit, une réserve de ses droits étant à cet égard sans portée aucune, de sorte qu'il ne sera pas fait droit à cette conclusion non plus.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
La Chambre de surveillance :**

**A la forme :**

Déclare recevable la plainte formée par [la banque] A\_\_\_\_\_ le 2 août 2018, contre les décisions rendues par l'Office les 20 et 26 juillet 2018 dans le cadre de la poursuite n° 14\_\_\_\_\_.

**Au fond :**

Constate qu'elle est devenue sans objet.

Déboute A\_\_\_\_\_ pour le surplus.

**Siégeant :**

Madame Pauline ERARD, présidente; Messieurs Michel BERTSCHY et Claude MARCET, juges assesseurs; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Véronique 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.*