

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2856/2015-CS

DCSO/328/15

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

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

DU JEUDI 15 OCTOBRE 2015

Causes jointes A/2856/2015-CS et A/2918/2015-CS, plaintes 17 LP formées en date des 25 et 27 août 2015 par **Mme L_____**, comparant en personne.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par pli recommandé du greffier du 30 octobre 2015
à :

- **Mme L_____**.

* correction
d'erreur matérielle
selon art. 85 LPA

- **A_____AG**

A_____SA

- **Office des poursuites**

EN FAIT

- A. a.** Mme L_____ est propriétaire d'un appartement en PPE, sis chemin C_____ xx, correspondant au feuillet n° xx21-xx8 de la commune de Z_____/GE (ci-après : l'appartement).

Cet appartement était couvert par une assurance bâtiment et responsabilité civile prises auprès de l'assureur X_____. Selon cette compagnie d'assurance la couverture précitée a été garantie par le paiement des primes correspondantes jusqu'au 31 janvier 2014 pour la police d'assurance bâtiment et jusqu'au 31 juillet 2014 pour celle de responsabilité civile.

- b.** Le 22 avril 2013, A_____ SA a requis auprès de l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) une poursuite en réalisation de gage immobilier à l'encontre de Mme L_____ en recouvrement de la somme de 745'000 fr., plus intérêt à 5% dès le 1^{er} avril 2013, à titre de prêt hypothécaire portant sur l'appartement précité.

A_____ SA a en outre sollicité la mise en place d'une gérance légale.

- c.** Le 29 avril 2013, l'Office a notifié le commandement de payer, poursuite en réalisation de gage n° 13 xxxx46 A, à Mme L_____.

Cette dernière y a formé opposition, qu'elle a finalement retirée le 25 juin 2013.

- d.** Par avis du 3 juin 2013, l'Office a indiqué à X_____ qu'en aucun cas la couverture de l'appartement ne devait être annulée, de sorte qu'un éventuel avis de sommation envoyé à Mme L_____ devait également être transmis audit Office, qui s'assurerait du règlement des primes, le cas échéant, ledit logement ayant été placé en gérance légale.

Par courrier du 25 mars 2014, X_____ a informé l'Office que l'appartement n'était plus couvert par la police d'assurance bâtiment depuis le 1^{er} février 2014.

L'Office a alors conclu une nouvelle assurance bâtiment provisoire auprès d'I_____, avec laquelle il est au bénéfice d'un contrat-cadre.

- e.** Le 7 avril 2014, A_____ SA a requis de l'Office la vente de l'appartement dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage n° 13 xxxx46 A.

Le 23 janvier 2015, l'Office a mandaté M. P_____, architecte, afin d'effectuer l'expertise de la valeur de l'appartement en vue de cette vente.

- f.** De son côté, par courrier du 26 février 2015, Mme L_____ a informé sa créancière A_____ SA que son appartement était en passe d'être vendu de gré à

gré, de sorte qu'une expertise de sa valeur de réalisation par l'Office n'était plus nécessaire.

Elle n'a par la suite jamais remis à A_____ SA d'acte notarié attestant d'une telle vente ou toute autre pièce démontrant sa finalisation, malgré les relances de sa créancière.

En outre, par courrier du 2 mars 2015, A_____ SA lui a répondu avoir pris bonne note de la vente projetée de l'appartement, l'expertise en cours n'étant toutefois susceptible d'être suspendue qu'après versement par Mme L_____ d'un intérêt trimestriel de 9'312 fr. 50 le 10 mars 2015 au plus tard.

Par courriel du 20 mars 2015, A_____ SA a indiqué à l'Office que ce versement ne lui était pas parvenu et que l'expertise pouvait suivre son cours.

g. Durant mai et juin 2015, Mme L_____ a différé l'exécution de cette expertise en sollicitant à nouveau sa suspension auprès d'A_____ SA et en refusant de rencontrer l'expert architecte, au motif que son appartement avait été vendu.

h. Par courrier du 17 juin 2015, Me R_____, notaire, a indiqué à l'Office être chargée d'instrumenter la vente de cet appartement.

Par courrier du 19 juin 2015, l'Office lui a répondu que le montant dû pour solder la poursuite n° 13 xxxx46 A s'élevait en l'état à 835'037 fr. 35, sous réserve des frais de l'expertise en cours encore inconnus.

La vente prévue par Me R_____ ne s'est finalement pas réalisée.

i. En revanche, par courriel du 23 juillet 2015, un courtier immobilier a indiqué à l'Office avoir trouvé un acquéreur pour l'appartement, l'acte de vente devant être prochainement signé devant Me K_____, notaire.

Par courriers recommandés du 29 juillet 2015, l'Office a indiqué audit notaire, ainsi qu'à Mme L_____, que le montant en capital dû pour solder la poursuite n° 13 xxxx46, intérêts arrêtés au 31 août 2015 et frais compris, était de 839'569 fr. 65.

j. Par courrier du 3 août 2015, l'Office a par ailleurs informé les parties du résultat de l'expertise, établie début juillet 2015 et qui a conduit à une estimation à hauteur de 1'155'000 fr. de la valeur de réalisation de l'appartement gagé.

k. Le 17 août 2015, Me K_____ a versé à l'Office le montant de 839'569 fr. 65 susmentionné.

I. Par courrier du 20 août 2015 en réponse à une demande de Mme L_____, l'Office lui a transmis le décompte de frais encourus dans la poursuite n° 13 xxxx46 A.

Ce montant, totalisant 5'045 fr. 75, était composé de 4'636 fr. à titre de débours, incluant l'extrait du cadastre (300 fr.), l'expertise de M. P_____ (1'296 fr.) et l'assurance provisoire 2014 et 2015 (3'040 fr.), ainsi que 409 fr. 75 à titre d'émoluments.

B. a. Par plainte expédiée le 25 août 2015 au greffe de la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites (ci-après : la Chambre de surveillance), Mme L_____ a contesté ce décompte et a refusé de régler les frais d'expertise ainsi que ceux afférents à l'assurance bâtiment provisoire 2014 et 2015 de l'appartement, au motif que ces frais n'étaient pas justifiés.

En effet, l'appartement était assuré et une expertise de sa valeur de réalisation était inutile, puisqu'il était en passe d'être vendu par ses soins.

A l'appui de ses allégués, Mme L_____ a produit notamment la facture de la prime annuelle 2014 relative à la police d'assurance bâtiment de cet appartement.

b. Dans ses observations reçues le 17 septembre 2015, l'Office a conclu au rejet de cette plainte et à ce que la Chambre de surveillance condamne Mme L_____ au paiement d'une amende au sens de l'art. 88 LPA, sa plainte étant téméraire, car fondée sur des allégations contraires à la vérité.

c. Par une deuxième plainte expédiée le 27 août 2015 au greffe de la Chambre de surveillance, Mme L_____ a conclu à ce que le montant dû à A_____ SA pour solder la poursuite n° 13 xxxx46 A soit ramené à 763'232 fr. 60.

Elle a exposé que la somme de 833'232 fr. 60 était erronée, puisqu'elle avait déjà effectué des remboursements à hauteur de 70'000 fr. sur cette créance, directement en mains de sa créancière.

Cette plainte a été référencée sous la cause n° A/2918/2015.

d. Dans ses observations reçues le 17 septembre 2015, l'Office a conclu à l'irrecevabilité de cette deuxième plainte, celle-ci étant tardive et la contestation portant sur le montant dû à titre de créance ne pouvant pas être traitée par la Chambre de surveillance.

EN DROIT

1. 1.1 Les plaintes A/2856/2015 et A/2918/2015 concernent les mêmes parties dans le cadre de la même poursuite en réalisation de gage immobilier, n° 13 xxxx46 A,

de sorte que la Chambre de surveillance ordonnera d'entrée de cause la jonction de ces deux procédures sous le numéro A/2856/2015 (art. 70 al. 1 LPA).

1.2. La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; art. 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures non attaques par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP).

1.3. Cela étant, la plainte A/2918/2015 sera déclarée irrecevable pour les deux motifs suivants.

1.3.1 Sous réserve d'un abus de droit manifeste, il n'appartient ni à l'Office ni à la Chambre de surveillance de décider si une prétention est exigée à bon droit ou non (arrêts du Tribunal fédéral 7B.219/2006 et 7B.220/2006 du 16 avril 2007, consid. 3.3). La plainte ne peut donc jamais aboutir à un jugement sur le fond du droit qui fait l'objet de l'exécution forcée: un tel jugement relève exclusivement de la juridiction civile ou administrative (GILLIERON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5ème éd., p. 59).

Lorsque le débiteur effectue des remboursements au cours de la procédure de poursuite, seul un paiement en main de l'Office est susceptible d'avoir une incidence sur la poursuite en cause (art. 12 LP; GILLIERON, Commentaire LP, n. 24 ad art. 12; DALLEVES, in Commentaire romand, n. 4 ad art. 12).

En l'espèce, la plainte A/2918/2015 porte sur le montant fondant la poursuite concernée, la plaignante alléguant avoir effectué des remboursements à hauteur de 70'000 fr. en mains du créancier sur ce montant, de sorte que sa dette doit être réduite en conséquence.

Au regard toutefois des principes rappelés ci-dessus sous ch. **1.2.3.1**, la Chambre de surveillance ne peut pas examiner cette question du bien-fondé ou non du montant actuel de la créance en poursuite, qui ressort du droit de fond. C'est en outre sans compter que la plaignante a dit avoir procédé à des remboursements directement en mains de sa créancière, alors que seul un paiement en mains de l'Office est susceptible d'avoir une incidence sur la quotité de la dette fondant la poursuite en cause n° 13 xxxx46.

1.3.2 La plainte A/2918/2015 ne serait-elle pas déjà déclarée irrecevable qu'elle devrait l'être à tout le moins pour cause de tardiveté manifeste, le délai légal de 10 jours pour former cette plainte n'ayant pas été respecté.

En effet, elle a été déposée le 27 août 2015, alors que c'est par courrier du 29 juillet 2015, soit près d'un mois auparavant, que l'Office a informé Mme L_____ que le montant en capital dû pour solder la poursuite

n° 13 xxxx46, intérêts arrêtés au 31 août 2015 et frais compris, était de 839'569 fr. 65.

1.3.3 La décision de l'Office sur les frais de poursuite peut faire l'objet d'une plainte au sens de l'art. 17 LP et des principes rappelés ci-dessus sous ch. **1.2** (RUEDIN, in Commentaire LP, 2005, n° 27 ad. art. 68 LP).

Par ailleurs, une plainte contre une mesure de l'Office doit être déposée dans les dix jours suivants celui où le plaignant a eu connaissance de la décision attaquée (art. 17 al. 2 LP) et dans les formes 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 plainte A/2856/2015, qui respecte ces réquisits légaux, est ainsi recevable en tous points.

- 2.** Dans le cadre de cette plainte, conteste devoir les frais d'expertise de la valeur de l'appartement à réaliser ainsi que les montants des primes d'assurance provisoire 2014 et 2015, mis à sa charge par l'Office dans le décompte de frais de poursuite querellé.

2.1 Les frais de poursuite sont à la charge du débiteur. Le créancier en fait l'avance. L'Office peut différer toute opération dont les frais n'ont pas été avancés, mais il doit en aviser le créancier (art. 68 al. 1 LP).

Toutefois, les actes non prescrits par la loi ou inutiles accomplis par l'Office ou répétés par sa faute ne donnent pas lieu à des frais (RUEDIN, in Commentaire LP, n° 3 ad. art. 68 LP).

2.2.1 Lorsque la réalisation d'un gage immobilier est requise par un créancier, le fonctionnaire de l'Office doit procéder à l'estimation de la valeur de réalisation de ce bien immobilier et il peut s'adjoindre des experts (art. 97 al. 1 LP par renvoi de l'art. 155 al. 1 LP).

Les honoraires des experts sont des débours au sens de l'art.13 al. 1 OELP, de sorte qu'ils sont à la charge du débiteur poursuivi (DE GOTTRAU, in Commentaire LP, n° 12 ad. art. 97 al. 1 LP).

2.2.2 En l'espèce, il ne fait aucun doute, au vu des principes rappelés ci-dessus sous ch. **2.2.1** que les frais d'expertise doivent être mis à la charge de la plaignante débitrice.

Il ne peut en outre être reproché à l'Office d'avoir laissé l'expertise déjà ordonnée le 23 janvier 2015 suivre son cours à l'annonce, le 26 février 2015, d'une possible vente de son appartement par la débitrice poursuivie elle-même. En effet, l'Office n'avait aucune certitude de la réalité d'une telle vente de gré à gré en cours, la

plaignante n'ayant produit d'acte notarié ou toute autre pièce attestant de la finalisation de cette réalisation alléguée.

En outre, il ressort des faits de la cause et notamment du courriel d'un courtier immobilier du 23 juillet 2015 qu'un acquéreur sérieux n'avait été trouvé que bien après cette annonce de vente de gré à gré par la plaignante en février 2015.

Dès lors, l'expertise, qui s'est déroulée début juillet 2015, - après que plusieurs mois se soient écoulés depuis qu'elle avait été confiée à l'expert par l'Office, laps de temps durant lequel la plaignante a tenté de la différer - était encore justifiée à ce moment-là, au vu de ce qui précède.

Par conséquent, la plainte sera rejetée, s'agissant de ce premier grief.

2.3.1 Dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, l'Office pourvoit à la gérance et à l'exploitation de l'immeuble grevé (art. 102 al. 3 LP par renvoi de l'art. 155 al. 1 LP ; art. 16 al. 1 ORFI et 85 ss ORFI).

Cette gérance légale est destinée à assurer la conservation de l'immeuble, et de ses revenus, depuis la date où ils bénéficient aux créanciers, jusqu'à la réalisation de l'immeuble (MARCHAND, Précis de droit des poursuites, 2013, p. 220). Dans tous les cas, l'activité du gérant légal est régie par le principe de nécessité (MARCHAND, op. cit., p. 227 et les références citées).

Les dépenses effectives d'administration, du fait d'une gérance légale, ont valeur de frais (JEANDIN/SABETIN, in Commentaire LP, 2005, n° 22 ad. art. 102 al. 3 LP).

Les mesures ordinaires à prendre au sens de l'art. 17 ORFI, sont celles qui seront requises pour maintenir l'immeuble dans un bon état de rendement ainsi que pour la perception des fruits et autres produits, y compris la conclusion et le renouvellement des assurances usuelles (JEANDIN/SABETI, in Commentaire LP, 2005, n° 19 ad. art. 102 al. 3 LP ; GILLIERON, Commentaire LP, 2000, n° 37 ad. art. 102 al. 3 LP).

2.3.2 En l'espèce, une gérance légale de l'appartement de la plaignante a été requise par la créancière gagiste dans sa réquisition de poursuite du 22 avril 2013.

L'Office a pris en charge cette gérance légale et il s'est renseigné sur l'étendue de la couverture d'assurance bâtiment et RC de ce bien immobilier. Il a ainsi appris, par courrier de la compagnie concernée du 25 mars 2014, que cet appartement n'était plus couvert par une assurance bâtiment depuis février 2014.

La plaignante allègue le contraire en produisant à l'appui de son dire la facture afférente à la prime 2014 de cette assurance bâtiment.

Ce faisant, elle ne démontre toutefois en rien s'être acquittée de cette prime et, partant, que son appartement restait ainsi assuré pour cette période, contrairement à ce que la compagnie d'assurance concernée avait expressément indiqué à l'Office en mars 2015.

Ce dernier était dès lors dans l'obligation, dans le cadre de sa gérance légale de cet immeuble gagé, de contracter une nouvelle assurance bâtiment provisoire, afin d'assurer la conservation de cet appartement, et cela même à titre préventif, cette mesure faisant partie des prérogatives du gérant légal.

La mise à la charge de la plaignante par l'Office des primes relatives à cette assurance bâtiment provisoire pour 2014 et 2015, soit jusqu'à la vente de l'appartement assuré, est dès lors justifiée.

Par conséquent, la plainte A/2856/2015 sera rejetée.

- 4. 4.1** La procédure de plainte est gratuite (art. 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué aucun frais ni dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP).

4.2 Toutefois aux termes de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP, celui qui, en violation du devoir d'agir selon la bonne foi, forme un recours sans avoir d'intérêt concret digne de protection et bien que la situation en fait et en droit soit claire, avant tout pour ralentir la procédure (ATF 127 III 178 et les références). Cette disposition permet de sanctionner un recours aux institutions judiciaires voué à l'échec, qui serait fait à des fins purement dilatoires et en violation des règles de la bonne foi (GILLIERON, Commentaire, ad art. 20a n° 19; COMETTA, in SchKG I, ad art. 20a n° 11).

En l'espèce, la Chambre de surveillance considère que ces conditions ne sont pas remplies, la plaignante, qui a certes fait preuve de mauvaise foi dans certains de ses allégués, n'a cependant pas formé plainte dans le seul but de ralentir la procédure d'exécution forcée, celle-ci ayant été soldée avant le dépôt de cette plainte par paiement du 17 août 2015 en mains de l'Office.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 25 août 2015 par Mme L_____ contre le décompte de frais établi par l'Office des poursuites dans la poursuite n° 13 xxxx46 A (A/2856/2015).

Déclare irrecevable la plainte formée le 27 août 2015 par Mme L_____ contre le montant du solde dû à titre de créance dans la poursuite n° 13 xxxx46 A (A/2918/2015).

Cela fait, préalablement :

Ordonne la jonction des causes A/2856/2015 et A/2918/2015 sous le numéro de cause A/2856/2015.

Au fond :

Rejette la plainte formée le 25 août 2015 par Mme L_____.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Monsieur Philipp GANZONI et Monsieur Mathieu HOWALD, juges assesseurs; Madame Angela PICCOLI FERRECCHIA, greffière.

La présidente :

Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière :

Angela PICCOLI FERRECCHIA

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.