REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2964/2022-CS **DCSO/15/23**

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 19 JANVIER 2023

Plainte 17 LP (A/2964/2022-CS) formée en date du 14 septembre 2022 par **A_____**, élisant domicile en l'étude de Me Cléo Buchheim, avocate.

* * * * *

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

- **A_____**
  c/o Me BUCHHEIM Cléo
  LEGAL INSTGHTS Sàrl
  Rue de Bourg 16-18
  Case postale 5668
  1003 Lausanne.

- **COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES DE LA PPE B_____**
  c/o Me GUICHARD Yvan
  Avenue de Mon-Repos 24
  Case postale 1269
  1001 Lausanne.

- **Office cantonal des poursuites**.

EN FAIT

A. **a.** A_____ et C_____ sont copropriétaires, à raison d'une moitié chacun, de la part de copropriété par étages inscrite au Registre foncier de Genève, section D_____, sous feuillet n° 1_____/2_____. Cette part de copropriété correspond au lot n° 3_____ de la propriété par étages constituée sur l'immeuble de base immatriculé sous feuillet n° 1_____ de la commune de Genève, section D_____, lequel confère un droit d'usage exclusif sur un appartement de cinq pièces (ci-après : l'Appartement) situé au premier étage du bâtiment édifié sur ledit immeuble, sis avenue 4_____ no. _____ au E_____ (GE). La part de copropriété appartenant à A_____ est immatriculée au Registre foncier sous n° 1_____/2_____-5_____, et celle appartenant à C_____ sous n° 1_____/2_____-6_____.

A_____ et C_____, agissant conjointement, ont remis l'Appartement à bail à des tiers pour un loyer mensuel de 4'350 fr., perçu à tout le moins jusqu'en juillet 2022 par le seul A_____.

b. La part de copropriété n° 1_____/2_____-5_____ appartenant à A_____ a été saisie dans le cadre de diverses poursuites engagées à l'encontre de ce dernier (cf. notamment saisies séries n° 7_____, 8_____ et 9_____). Ces poursuites n'ont en l'état pas abouti à la réalisation de l'immeuble saisi et l'Office cantonal des poursuites (ci-après : l'Office) a jusqu'à aujourd'hui renoncé à faire porter la saisie sur les fruits de l'immeuble (soit le loyer payé par les locataires), considérant que ceux-ci étaient nécessaires à l'entretien du débiteur et de sa famille au sens de l'art. 103 al. 2 LP.

c. Le 18 juillet 2022, le Tribunal de première instance, à la demande de la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PPE B_____, a ordonné le séquestre, à hauteur d'une somme totale de 15'393 fr. 05 en capital représentant des arriérés de charges de copropriété, de la part de copropriété 1_____/2_____-5_____ appartenant à A_____.

Le séquestre a été exécuté le 18 juillet 2022 par l'envoi au Registre foncier d'une réquisition d'annotation d'une restriction du droit d'aliéner l'immeuble séquestré (avis ORFI 2).

Le procès-verbal de séquestre a été établi le 8 août 2022 et adressé le même jour à la poursuivante et au débiteur poursuivi.

Le séquestre a été validé en temps utile par l'introduction à l'encontre de A_____ de la poursuite n° 10_____.

d. Le 2 septembre 2022, l'Office a adressé à A_____, qui l'a reçu le 5 septembre 2022, un avis l'informant de l'encaissement par l'Office des loyers et fermages relatifs à l'immeuble séquestré, soit la part de copropriété n° 1_____/2_____-5_____, et lui faisant interdiction, sous la menace des sanctions pénales prévues

par les art. 169 et 289 CP, d'accepter le paiement en ses mains desdits loyers et fermages (avis ORFI 6).

e. Par deux courriers adressés le 9 septembre 2022 à l'Office, auxquels étaient jointes diverses pièces justificatives, A_____ a demandé qu'il soit renoncé au séquestre des loyers dus par les locataires de l'Appartement. Selon lui en effet, ces loyers constituaient ses seules ressources et lui étaient nécessaires pour couvrir son minimum vital.

B. **a.** N'ayant pas encore reçu de réponse de l'Office le 14 septembre 2022, A_____ a, à cette date, adressé à la Chambre de surveillance un courrier par lequel il a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre l'avis du 2 septembre 2022, concluant à la constatation de sa nullité, subsidiairement à son annulation. Il a fait valoir que l'Office avait violé son droit d'être entendu et que les loyers payés en ses mains par les locataires de l'appartement n'étaient pas saisissables dès lors qu'ils constituaient son seul revenu et lui étaient nécessaires pour couvrir son minimum vital.

b. Par ordonnance du 20 septembre 2022, la Chambre de céans a rejeté la requête d'effet suspensif formulée à titre préalable par le plaignant.

c. Dans ses observations du 4 octobre 2022, l'Office a conclu à ce que la plainte soit déclarée sans objet, subsidiairement à ce qu'elle soit rejetée.

Il a exposé que les explications données par le plaignant dans ses courriers du 9 septembre 2022, ainsi que les pièces produites, l'avaient conduit à revenir sur la décision contestée de séquestrer les loyers dus en relation avec l'immeuble saisi. Il avait donc rendu le 19 septembre 2022 une nouvelle décision par laquelle, se fondant sur l'art. 103 al. 2 LP, il avait prononcé un non-lieu de gérance légale en relation avec la perception du loyer.

d. Par détermination du 11 octobre 2022, la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PPE B_____, en sa qualité de créancière séquestrante, a conclu au rejet de la plainte. Selon elle, le plaignant avait dissimulé à l'Office qu'il bénéficiait de nombreux autres revenus et éléments de fortune, lesquels lui permettaient de subvenir sans peine à ses besoins. L'application en sa faveur de l'art. 103 al. 2 LP ne se justifiait donc pas.

e. La cause a été gardée à juger le 2 novembre 2022.

EN DROIT

1. **1.1** Déposée en temps utile (art. 17 al. 2 LP) et dans les formes prévues par la loi (art. 9 al. 1 et 2 LALP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicables par renvoi de l'art. 9 al. 4 LALP), auprès de l'autorité compétente pour en connaître (art. 6 al. 1 et 3 LALP; art. 17 al. 1 LP), à l'encontre d'une mesure de l'Office pouvant être attaquée par cette voie (art. 17 al. 1 LP) et par une partie lésée dans ses intérêts (ATF

138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3), la plainte est recevable.

1.2 La décision attaquée se réfère expressément au séquestre n° 11_____ et à la poursuite en validation de séquestre n° 10_____, dans le cadre desquels le plaignant revêt la qualité de débiteur poursuivi. Elle ne porte selon son texte que sur la part de copropriété n° 1_____/2_____-5_____, dont le plaignant est propriétaire, et sur les créances de loyers qui découlent de cette qualité.

Les conclusions de la plainte tendent pour leur part à la constatation de la nullité de cette décision, subsidiairement à son annulation.

Il n'y a donc pas lieu, contrairement à ce que la motivation de la plainte pourrait laisser penser, d'examiner le sort des créances de loyer liées à la part de copropriété n° 1_____/2_____-6_____, dont le plaignant n'est pas propriétaire et qui n'est ni séquestrée ni saisie dans le cadre des procédures de poursuite visées par la décision contestée.

2. **2.1** En cas de plainte, l'Office peut, jusqu'à l'envoi de sa réponse, procéder à un nouvel examen de la décision attaquée; s'il prend une nouvelle mesure, il la notifie sans délai aux parties et en donne connaissance à l'autorité de surveillance (art. 17 al. 4 LP); la nouvelle décision ou mesure se substitue à l'ancienne; l'autorité de surveillance doit néanmoins examiner la plainte, à moins que la décision de reconsidération n'ait rendu sans objet les conclusions de cette dernière (ATF 126 III 85 consid. 3).

2.2 En l'occurrence, l'Office, dans le délai de réponse qui lui avait été imparti, a reconsidéré la décision contestée et rendu une nouvelle décision – dûment communiquée aux parties et à la Chambre de céans – par laquelle il a renoncé à séquestrer, respectivement à saisir, les fruits civils de l'immeuble séquestré. Cette nouvelle décision, qui se substitue à la mesure attaquée, est conforme aux conclusions de la plainte. Celle-ci a dès lors perdu son objet, ce qui sera constaté.

Dans la mesure où la créancière aurait considéré que la nouvelle décision rendue le 19 septembre 2022 par l'Office n'était pas conforme à la loi ou inopportune, il lui aurait appartenu de former à son encontre, dans les dix jours de sa communication (art. 17 al. 2 LP), une plainte, ce qu'elle n'a pas fait. Il n'y a donc pas lieu d'examiner ici si c'est ou non à juste titre que l'Office a retenu que les conditions posées par l'art. 103 al. 2 LP à une renonciation totale ou partielle au séquestre ou à la saisie des loyers étaient réunies.

3. 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 aucun dépens dans cette procédure (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre de surveillance :

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 14 septembre 2022 par A_____ contre l'avis d'encaissement par l'Office cantonal des poursuites des loyers et fermages communiqué le 2 septembre 2022 par ledit Office dans le cadre du séquestre n° 11_____ et de la poursuite n° 10_____.

Au fond :

Constate qu'elle est devenue sans objet.

Raye la cause du rôle.

Siégeant :

Monsieur Patrick CHENAUX, président; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Christel HENZELIN, greffière.

Le président :	La greffière :
Patrick CHENAUX	Christel HENZELIN

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.