



## POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/7/08

### DÉCISION

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

DU JEUDI 17 JANVIER 2008

Cause A/3010/2007, plainte 17 LP formée le 3 août 2007 par **M. S**\_\_\_\_\_.

Décision communiquée à :

- **M. S**\_\_\_\_\_

- **B**\_\_\_\_\_ **SA**

domicile élu : Etude de Me Jean-Luc BOCHATAY, avocat  
Rue du 31-Décembre 47  
1207 Genève

- **l'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. Dans le cadre de la poursuite n° 06 xxxx74 V requise par B\_\_\_\_\_ SA, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a interrogé M. S\_\_\_\_\_ à son domicile, le 29 mai 2007, et a consigné ses déclarations dans le procès-verbal des opérations de la saisie que ce dernier a dûment signé.

Il ressort notamment des déclarations de M. S\_\_\_\_\_ qu'il est actionnaire de R\_\_\_\_\_ SA, mais ne perçoit aucun dividende. Il est marié. Il occupe un appartement de sept pièces et demi, dont le loyer est de 3'850 fr. par mois. Son fils G\_\_\_\_\_, né le xxxxxx et étudiant à l'EPFL, est à sa charge. S'agissant des revenus, M. S\_\_\_\_\_ perçoit une rente LPP de 2'200 fr. par mois ainsi qu'une rente AVS de 773 fr. par mois. Il est également aidé par sa famille qui lui verse en moyenne 2'000 fr. par mois.

- B. Par courrier recommandé daté du 20 juillet 2007 et expédié le 23 juillet 2007, l'Office a informé M. S\_\_\_\_\_ que le montant de son loyer était excessif par rapport à ses revenus mensuels et lui a imparti un délai au 30 novembre 2007 pour trouver un logement plus adapté à ses revenus.

L'Office a précisé que, passé ce délai, il tiendra compte dans le calcul de ses charges d'un loyer mensuel de 1'119 fr. par mois correspondant, selon l'Office cantonal de la statistique, au loyer d'un logement de trois pièces à Genève.

Il a ajouté qu'en application des Normes d'insaisissabilité, cette modification aura pour conséquence que sa rente sera saisissable dès le mois de décembre 2007 et précisé que le procès-verbal de saisie lui sera envoyé ultérieurement.

- C. Par acte du 3 août 2007, M. S\_\_\_\_\_ a formé plainte contre la décision précitée, reçue le 24 juillet 2007.

Il a admis que son loyer était important, mais a indiqué qu'il n'avait pas trouvé de logement moins cher car il faisait déjà l'objet de poursuites lorsqu'il avait signé le bail en cours et plusieurs régisseurs de la place avaient refusé de lui accorder un logement.

Le plaignant a affirmé qu'il était en permanence à la recherche d'un logement moins onéreux, mais que compte tenu des poursuites dirigées à son encontre et de la situation du marché locatif, il lui était impossible de trouver un autre appartement afin de réduire le montant de son loyer dans le délai imparti.

Par ailleurs, M. S\_\_\_\_\_ a soutenu qu'un appartement de trois pièces était insuffisant pour loger trois adultes, dès lors qu'il vivait avec son épouse et leur fils G\_\_\_\_\_. Il a également précisé que son épouse souffrait de graves problèmes de santé, qu'elle était au bénéfice de l'AI et qu'elle avait besoin d'espace pour

s'isoler. C'est ainsi qu'un logement de quatre pièces minimum leur était indispensable pour vivre « *dignement* ».

En ce qui concerne le montant mensuel du loyer fixé à 1'199 fr. par l'Office, le plaignant a considéré qu'il n'était pas réaliste. En effet, le loyer d'un appartement de trois pièces correspondant à la réalité du marché genevois était d'environ 2'000 fr. par mois et celui d'un appartement de quatre pièces de 2'500 fr.

Il a enfin précisé avoir résilié le bail afférent aux locaux de R\_\_\_\_\_ SA, dont il était l'administrateur, afin de réduire ses charges. Depuis, il travaillait à son domicile.

M. S\_\_\_\_\_ a conclu en substance à l'annulation de la décision attaquée, à ce qu'un délai plus long lui soit accordé pour trouver un logement de quatre pièces et à ce qu'un montant de 2'500 fr. soit admis au titre de loyer dans le calcul de son minimum vital.

D. En date du 27 août 2007, B\_\_\_\_\_ SA a présenté ses observations et a conclu au rejet de la plainte.

Elle a d'abord relevé que M. S\_\_\_\_\_ était locataire d'un logement de sept pièces et demi à Genthod, dont le loyer était de 3'850 fr. par mois, soit une charge excessive compte tenu de ses revenus mensuels de 2'973 fr. (rente LPP : 2'200 fr. ; rente AVS : 773 fr.), aide financière provenant de sa famille non comprise.

Elle a ensuite indiqué que conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, à celle de la Commission de céans et à la doctrine, l'Office était en droit d'exiger du débiteur qu'il adapte ses frais de logement à ses revenus. Elle a considéré à cet égard que s'il avait été en mesure, malgré les poursuites à son encontre, de trouver le logement qu'il occupe actuellement, il n'aurait aucune difficulté *a fortiori* à se reloger dans un appartement de trois pièces à un loyer de 1'199 fr. par mois.

Par ailleurs, B\_\_\_\_\_ SA a indiqué que le délai fixé par l'Office était plus qu'approprié, dès lors qu'il avait été mis au bénéfice d'un délai plus long que le délai prévu par la jurisprudence fédérale correspondant au délai de congé de trois mois prévu par son contrat de bail. En effet, le courrier litigieux lui ayant été notifié le 24 juillet 2007, il aurait été en mesure de résilier son bail avec effet au 31 octobre 2007.

Quant à la question du montant du loyer fixé par l'Office, B\_\_\_\_\_ SA a indiqué que le montant de 1'199 fr. par mois pour un trois pièces était conforme aux données de l'Office cantonal de la statistique et qu'il correspondait aux circonstances locales et contemporaines qui ne sauraient être remises en cause.

S'agissant du nombre de pièces du logement, elle a considéré que M. S\_\_\_\_\_ ne pouvait pas prétendre à un appartement de quatre pièces, au vu de sa situation

financière, ce d'autant qu'il ne pouvait invoquer la présence de son fils pour justifier l'octroi d'une pièce supplémentaire. En effet, ce dernier âgé de 22 ans était étudiant à l'EPFL et, selon la jurisprudence et la doctrine, les frais de logement liés aux études supérieures ne font pas parties du minimum vital des parents. Partant, le débiteur ne pouvait se prévaloir de la présence de son fils majeur qui vit en dehors du foyer familial pour déterminer le nombre de pièces exigibles. Un logement de trois pièces était donc largement suffisant pour permettre aux époux S\_\_\_\_\_ de vivre dignement.

- E. Dans son rapport du 31 août 2007, l'Office a rappelé la chronologie des faits. Il a également précisé qu'à ce stade de la procédure, aucune décision de saisie n'avait été prise, que le procès-verbal de saisie n'avait pas encore été rédigé, qu'il serait établi et expédié aux parties dans les prochaines semaines, à l'échéance du délai de participation.
- F. Il ressort notamment des déclarations faites par M. S\_\_\_\_\_, lors de l'audience de comparution personnelle des parties du 15 octobre 2007, que le contrat de bail à loyer portant sur l'appartement qu'il occupe a été signé le 27 février 2006 et qu'il y vit avec son épouse et son fils. Il a obtenu ce logement, malgré les poursuites à son encontre, grâce à une connaissance, M. M\_\_\_\_\_ de la Régie du même nom. Suite à la décision de l'Office du 20 juillet 2007, il a à nouveau contacté la Régie M\_\_\_\_\_ qui lui a proposé - à une reprise - un appartement de quatre pièces au Grand-Lancy, dont le loyer était de 2'797 fr. Il n'a toutefois pas contacté personnellement M. M\_\_\_\_\_ car il avait honte de lui faire part de sa situation. M. S\_\_\_\_\_ a affirmé rechercher activement un appartement tant à Genève que dans les cantons de Vaud et du Valais, précisant que ses recherches s'avéraient difficiles en raison du marché du logement, des poursuites à son encontre et du fait qu'il était à la retraite depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006. A la question qui lui était posée, M. S\_\_\_\_\_ a répondu que son épouse (qui est née le 16 janvier 1954) ne percevait pas de prestations de l'assurance invalidité.

En ce qui concerne son fils G\_\_\_\_\_ âgé de 22 ans, le plaignant a indiqué qu'il poursuivait des études à l'EPFL et qu'il disposait d'un pied-à-terre, soit un studio à Ecublens, dont le loyer - qu'il assumait lui-même - était d'environ 910 fr.

- G. En date du 15 novembre 2007, l'Office a exécuté une saisie de rente de 550 fr. par mois à l'encontre de M. S\_\_\_\_\_, en mains de Swiss Life.

Il ressort notamment du procès-verbal de saisie, série n° 06 xxxx74 V, que l'Office a maintenu sa décision du 20 juillet 2007 et qu'il a retenu un montant de 1'399 fr. par mois au titre de loyer, soit 1'199 fr., auquel s'ajoute 200 fr. de charges.

Ce procès-verbal a été communiqué le 30 novembre 2007 aux parties.

- H. Par la suite, l'Office des poursuites et M. S\_\_\_\_\_ ont produit diverses pièces justificatives relatives aux revenus et aux charges de ce dernier.
- I. Invitée à se déterminer sur les pièces précitées, B\_\_\_\_\_ SA a rappelé par courrier du 5 décembre 2007, que l'objet du litige visait exclusivement à déterminer si :
- L'Office était en droit de réduire les frais de logement de M. S\_\_\_\_\_.
  - Le délai imparti au 30 novembre 2007 était approprié.
  - Le montant fixé au titre de frais de loyer était adéquat.

Les questions relatives aux revenus et autres charges du débiteur n'auraient de pertinence que dans le cadre d'une éventuelle plainte contre le procès-verbal de saisie, série n° 06 xxxx74 V, qu'elle se réservait le droit de déposer.

B\_\_\_\_\_ SA a également relevé que M. S\_\_\_\_\_ était malvenu d'invoquer des difficultés à trouver un logement « *dans sa situation* », dès lors qu'il n'avait pas été en mesure, lors de l'audience du 15 octobre 2007, de justifier de démarches concrètes et s'était montré évasif s'agissant des communes dans lesquelles il avait répondu à des offres locatives et les régies auxquelles il avait remis son dossier.

Pour le surplus, B\_\_\_\_\_ SA a essentiellement repris les arguments développés dans ses observations du 27 août 2007.

- J. Par acte du 13 décembre 2007, B\_\_\_\_\_ SA a formé plainte contre le procès-verbal de saisie, série n° 06 xxxx74 V, reçu le 3 décembre 2007.

Cette plainte a été enregistrée sous n° A/4920/2007.

## **EN DROIT**

1. La Commission de céans est compétente pour connaître des plaintes dirigées contre des mesures prises par des organes de l'exécution forcée qui ne sont pas attaques par la voie judiciaire ou des plaintes fondées sur un prétendu déni de justice ou retard injustifié (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et art. 11 al. 2 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ).

La décision contestée est une mesure sujette à plainte que le débiteur a qualité pour attaquer par cette voie.

Il a par ailleurs agi en temps utile et dans le respect des exigences de forme et de contenu posées par la loi (art. 13 al. 1 et 2 LaLP).

La plainte sera par conséquent déclarée recevable.

2. Le minimum vital d'un débiteur, qui doit être fixé en fonction des circonstances de fait existant lors de l'exécution de la saisie (ATF 7B.200/2003 du 11 novembre 2003 consid. 4 (non publié aux ATF 130 III 45) ; ATF 115 III 103, JdT 1991 II 108 consid. 1c), est déterminé sur la base des Normes d'insaisissabilité édictées par l'Autorité de surveillance pour le canton de Genève, en vigueur au moment de la saisie, soit en l'occurrence les Normes pour l'année 2007 (RS/GE E 3 60.04).
- 3.a. Fait notamment partie de ce minimum vital le loyer effectif du logement du débiteur (ch. II.1 des Normes).

Lorsque le débiteur utilise un logement trop cher uniquement pour son confort personnel ou une chambre d'un prix trop élevé, le loyer peut être réduit pour une période ultérieure débutant à l'expiration du plus prochain terme de résiliation (ch. II.1 al. 2 des Normes). Cette disposition fait référence à l'ATF 119 III 70 (JdT 1995 II 133), qui précise, à son considérant 3.c, non seulement que les frais de logement ne peuvent être pris en considération qu'eu égard à la situation familiale du débiteur et aux loyers usuels du lieu, mais encore que le débiteur doit disposer d'un délai convenable pour adapter ses dépenses de loyer, soit en règle générale du délai allant jusqu'à l'expiration du plus prochain terme de résiliation du bail (ATF 116 III 15 consid. 2.d, JdT 1992 II 75 ; ATF 114 III 12 consid. 4, JdT 1990 II 118). En cas de bail conclu pour une longue durée, il n'y a pas lieu d'attendre l'expiration du prochain terme ordinaire de résiliation ; le débiteur locataire peut être tenu de rechercher un locataire de remplacement ou de sous-louer son appartement trop cher pour lui, dans un délai raisonnable d'environ six mois (ATF 129 III 526, JdT 2004 II 91).

- 3.b. Le loyer admissible est en général calculé en fonction des statistiques publiées par l'Office cantonal de la statistique. Il était d'usage de prendre en considération la moyenne établie pour les logements à loyer libre dans le canton de Genève et pour l'ensemble des logements neufs ou non. Toutefois, afin de tenir compte de la réalité du marché locatif dans le canton de Genève, la Commission de céans a jugé préférable de retenir les loyers mensuels moyens résultant de la statistique des logements à loyer libre, neufs ou non, loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois pour l'ensemble des communes (DCSO/682/06). Ces statistiques ne comprenant pas les charges, un montant supplémentaire est ajouté au loyer retenu (SJ 2000 II 214).

Par ailleurs, le loyer admissible se calcule en retenant qu'un appartement qui comprend autant de pièces, voire une pièce de plus que le nombre de personnes y logeant est suffisant, soit par exemple, un appartement de une à deux pièces pour une personne seule (SJ 2000 II 214).

- 3.c. En l'espèce, le plaignant et son épouse vivent dans un appartement de sept pièces et demi dont le loyer est de 3'850 fr., montant ne correspondant manifestement pas à leurs moyens financiers.

Dans sa plainte, le débiteur soulève divers motifs pour justifier l'occupation de son logement et la difficulté d'en trouver un autre moins onéreux. Il invoque notamment l'état des poursuites à son encontre et la situation du marché locatif genevois. Il soutient également que son épouse souffre de graves problèmes de santé et qu'elle nécessite « *un minimum d'espace pour pouvoir s'isoler* ». Le plaignant indique également accueillir son fils âgé de 22 ans les fins de semaine. Ce dernier vit et étudie dans le canton de Vaud, mais rentre à Genève tous les week-ends.

La Commission de céans considère qu'un appartement de trois pièces est suffisant pour un couple et comporte l'espace nécessaire pour permettre, le cas échéant, à l'épouse du débiteur -qui ne perçoit pas de prestations de l'assurance invalidité- de s'isoler. Au demeurant, on ne saurait accorder une pièce supplémentaire au débiteur et à son épouse uniquement pour leur confort personnel et celui de leur fils et ce, au détriment des intérêts de la créancière.

Par ailleurs, les difficultés de trouver un appartement invoquées par le débiteur, eu égard notamment à la situation du marché locatif et aux poursuites dirigées à son encontre, ne justifient pas de déroger aux principes qui précèdent.

4. Selon le tableau relatif au loyer mensuel moyen des logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois, en 2007, situation en mai (T 05.4.07), le loyer d'un appartement de trois pièces pour l'ensemble des communes, logements neufs et non neufs confondus est de 1'199 fr., soit le montant retenu par l'Office et auquel il a ajouté, à juste titre, 200 fr. pour les charges, soit 1'399 fr. au total par mois.
5. Au surplus, par courrier du 20 juillet 2007, l'Office a imparti un délai au 30 novembre 2007 au plaignant pour adapter sa charge de loyer. Il apparaît ainsi que ce délai est conforme à la jurisprudence du Tribunal fédéral rappelée ci-dessus. En effet, le bail conclu le 27 février 2006, avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2006, pour une durée d'une année, a été reconduit tacitement et pouvait donc être résilié pour ce terme, conformément à l'art. 266c CO.

Infondée, la plainte sera par conséquent rejetée.

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable la plainte formée le 3 août 2007 par **M. S\_\_\_\_\_** contre la décision de l'Office des poursuites du 20 juillet 2007 rendue dans le cadre de la poursuite n° 06 xxxx74 V.

**Au fond :**

1. La rejette.
2. Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :** Mme Ariane WEYENETH, présidente ; Mme Florence CASTELLA, juge assesseur ; M. Yves de COULON, juge assesseur suppléant.

Au nom de la Commission de surveillance :

Paulette DORMAN  
Greffière :

Ariane WEYENETH  
Présidente :

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