REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3221/2022-CS **DCSO/16/23**

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 19 JANVIER 2023

Plainte 17 LP (A/3221/2022-CS) formée en date du 30 septembre 2022 par **A_____**, élisant domicile en l'étude de Me Arnaud MOUTINOT, avocat.

* * * * *

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

- **A_____**
  c/o Me MOUTINOT Arnaud
  Etude de Me J.-M. Crettaz
  Boulevard des Philosophes 17
  1205 Genève.

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

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

- **Office cantonal des poursuites**.

EN FAIT

A. **a.** B_____ et A_____ 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° 5_____ 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 6_____ no. _____ au E_____ (GE). La part de copropriété appartenant à B_____ est immatriculée au Registre foncier sous n° 1_____/2_____-3_____, et celle appartenant à A_____ sous n° 1_____/2_____-4_____.

B_____ et A_____, 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 B_____.

b. La part de copropriété n° 1_____/2_____-3_____ appartenant à B_____ 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.

En dernier lieu, soit par ordonnance du 18 juillet 2022, la part de copropriété n° 1_____/2_____-3_____ a été séquestrée à la demande de la communauté des copropriétaires de la PPE C_____ à hauteur d'une somme totale de 15'393 fr. 05 en capital, représentant des arriérés de charges de copropriété. Un avis de séquestre des loyers et fermages a été adressé le 2 septembre 2022 à B_____, qui l'a contesté par plainte du 14 septembre 2022. Par décision du 19 septembre 2022, l'Office est revenu sur l'avis de séquestre des loyers et fermages du 2 septembre 2022 et, se fondant sur l'art. 103 al. 2 LP, a prononcé un non-lieu de gérance légale en relation avec la perception du loyer de l'Appartement (cf. cause n° A/13_____/2022).

c. La part de copropriété n° 1_____/2_____-3_____ appartenant à A_____ a elle aussi été saisie dans le cadre de diverses poursuites engagées contre cette dernière (cf. notamment saisie série n° 10_____). Ces poursuites n'ont en l'état pas abouti à la réalisation de l'immeuble saisi et 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 de B_____.

d. Le 19 juillet 2022, le Tribunal de première instance a ordonné, sur requête de la communauté des copropriétaires de la PPE C_____, le séquestre, à hauteur d'une somme globale de 14'494 fr. 90 représentant des arriérés de charges de copropriété, de la part de copropriété n° 1_____/2_____-4_____ appartenant à la débitrice, A_____. Ce séquestre a été exécuté le 20 juillet 2022 par l'envoi au Registre foncier d'une réquisition d'annotation d'une restriction du droit d'aliéner (avis ORFI 2).

Le séquestre (n° 11_____) a été validé par l'introduction d'une poursuite n° 12_____ dirigée contre A_____.

e. Par décision rendue le 19 septembre 2022 dans la poursuite n° 12_____, reçue le lendemain par le conseil de A_____, l'Office a prononcé un non-lieu de gérance légale en rapport avec la perception du loyer de l'Appartement. Selon cette décision, le loyer de l'appartement – soit 4'350 fr. par mois – était perçu par B_____, ex-époux de la débitrice, et lui était nécessaire pour couvrir son minimum vital, arrêté à 4'365 fr. par mois; il ne pouvait donc être saisi en application de l'art. 103 al. 2 LP. A cela s'ajoutait que la réalisation forcée de l'immeuble 1_____/2_____ lui-même, dont la valeur avait été estimée à 1'340'000 fr., permettrait de désintéresser complètement les créanciers participant aux saisies.

B. **a.** Par acte adressé le 30 septembre 2022 à la Chambre de surveillance, A_____ a formé une plainte au sens de l'art. 17 LP contre la décision rendue le 19 septembre 2022 dans la poursuite n° 12_____, concluant à son annulation et à la confirmation (respectivement à l'instauration) de la gérance légale portant sur l'encaissement du loyer. A l'appui de sa plainte, A_____ a fait valoir que B_____ disposait en réalité d'autres sources de revenus lui permettant de couvrir son minimum vital, de telle sorte que l'application en sa faveur de l'art. 103 al. 2 ne se justifiait pas. L'absence de gérance légale, ajoutée au fait que l'intégralité du loyer était perçue par B_____, avait pour conséquence de priver les créanciers de la plaignante, et par ricochet elle-même, de montants devant lui revenir. Invoquant deux décisions rendues en Angleterre les 22 janvier et 26 novembre 2018, elle a par ailleurs soutenu que le loyer de l'Appartement devait lui revenir dans sa totalité.

b. Par ordonnance du 5 octobre 2022, la Chambre de surveillance a octroyé l'effet suspensif à la plainte, en ce sens que la gérance légale instaurée (ou à instaurer) sur la part de copropriété n° 1_____/2_____-4_____ appartenant à la plaignante devait être maintenue pendant la durée de la procédure de plainte.

Un recours au Tribunal fédéral déposé par B_____ contre cette ordonnance a été déclaré irrecevable par arrêt du Tribunal fédéral 5A_802/2022 du 25 octobre 2022.

c. Dans ses observations du 26 octobre 2022, l'Office s'en est rapporté à justice sur l'issue de la procédure de plainte, relevant qu'il lui était difficile de prendre

position sur les allégations de la plaignante relatives aux moyens financiers dont disposerait B_____ sans avoir entendu ce dernier.

d. Par détermination du 26 octobre 2022, B_____ a préalablement requis que la présente cause soit jointe à la cause n° A/13_____/2022, relative à la décision de non-lieu de gérance légale en relation avec sa part de copropriété n° 1_____/2_____-3_____ et, principalement, a conclu au rejet de la plainte. Il a fait valoir pour l'essentiel que ses revenus se limitaient au loyer de l'Appartement alors que ses charges s'élevaient à 4'720 fr.

e. La plaignante a répliqué le 14 novembre 2022, exposant que les décisions anglaises invoquées dans sa plainte étaient sur le point d'être déclarées exécutoires en Suisse; elle a pour le surplus derechef contesté les explications de B_____ relatives à ses revenus.

f. La cause a été gardée à juger le 1er décembre 2022.

EN DROIT

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.

2. Il n'y a pas lieu de joindre la présente cause avec celle (cause A/13_____/2022) relative à la contestation par B_____ de la décision de l'Office (depuis lors révoquée) de saisir, dans le cadre d'une poursuite parallèle dirigée contre celui-ci, les fruits civils de sa part de copropriété n° 1_____/2_____-3_____. Les deux causes ne concernent en effet ni la même poursuite ni le même immeuble et, dans la faible mesure où elles ont été éclaircies, les situations financières de la plaignante et de B_____ ne sont pas comparables.

3. **3.1.1** La propriété sur une chose confère au propriétaire le droit d'en user, soit de l'utiliser, et d'en jouir, soit d'en percevoir les fruits naturels et civils. Les fruits civils d'une chose comprennent notamment le loyer perçu en contrepartie de la cession du droit d'utiliser cette chose (art. 641 al. 1 CC; FOËX, in CR CC II, 2016, N 8 et 9 ad art. 641 CC).

Lorsqu'une chose qui n'est pas matériellement divisée appartient en copropriété à plusieurs personnes, soit lorsque celles-ci en ont, chacune pour sa quote-part, la propriété (art. 646 al. 1 CC), chacune d'entre elles a les droits et les charges du propriétaire en raison de sa part : il peut en particulier l'aliéner, la constituer en gage et ses créanciers peuvent la faire saisir (art. 641 al. 3 CC).

S'agissant plus particulièrement du droit d'usage et de jouissance de la chose, l'art. 648 al. 1 CC prévoit que chaque copropriétaire a le droit d'user et de jouir de la chose dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires. L'étendue du droit d'usage et de jouissance de chaque copropriétaire est déterminée par la quotité de sa part de copropriété (PERRUCHOUD, in CR CC II, N 11 ad art. 648 CC; DOMEJ/SCHMIDT, in KUKO ZGB, 2ème édition, 2018, N 2 ad art. 648 CC). Les copropriétaires peuvent, dans une certaine mesure (PERRUCHOUD, op. cit., N 22 ad art. 647 CC), préciser et modifier les modalités légales régissant l'usage et la jouissance de la chose dans un règlement d'utilisation (art. 647 CC), qui n'est soumis à aucune forme. Un droit de jouissance exclusif peut ainsi être concédé par voie réglementaire à l'un des copropriétaires, auquel cas il ne peut plus être supprimé ou modifié qu'aux conditions de l'art. 647 al. 1bis CC (PERRUCHOUD, op. cit., N 22 ad art. 648 CC); cette situation doit être distinguée de celle dans laquelle un copropriétaire renonce passagèrement à faire valoir ses prérogatives d'usage et de jouissance, les autres copropriétaires pouvant alors en profiter (PERRUCHOUD, op. cit. N 22 ad art. 648 CC).

3.1.2 Selon l'art. 102 al. 1 LP, la saisie d'un immeuble s'étend à ses fruits (naturels et civils), dont les loyers et fermages (art. 14 ORFI; ATF 125 III 248 consid. 2; ZOPFI, in KUKO SchKG, 2ème édition, 2014, N 10 ad art. 102 LP). Il en va de même pour les immeubles séquestrés, en vertu du renvoi de l'art. 275 LP aux règles applicables à la saisie.

L'office des poursuites doit pourvoir à la gérance et à l'exploitation de l'immeuble saisi (art. 102 al. 3 LP), ce qui comprend notamment l'encaissement des éventuels loyers dus par des tiers en contrepartie de la cession de l'usage de l'immeuble (ZOPFI, op. cit., N 5 d art. 102 LP).

L'art. 103 al. 2 LP prévoit que, si le débiteur poursuivi est sans ressources, il est prélevé ce qui est nécessaire à son entretien et à celui de sa famille. L'art. 93 al. 1 LP et la jurisprudence y relative s'appliquent à la détermination du minimum vital du débiteur et de sa famille. L'application de l'art. 103 al. 2 LP suppose par ailleurs que le débiteur ne puisse pas subvenir à ses besoins par d'autres revenus. Il lui incombe de déposer une demande motivée accompagnée dans la mesure du possible des pièces nécessaires (ZOPFI, op. cit., N 4 ad art. 103 LP).

3.2.1 Dans le cas d'espèce, le séquestre porte sur une part de copropriété d'une moitié d'un immeuble (la part de copropriété par étages correspondant à l'Appartement). Il est acquis que la part saisie appartient à la plaignante, qui a qualité de débitrice poursuivie. B_____, propriétaire de l'autre part de copropriété, n'est en revanche pas partie à la procédure de poursuite litigieuse.

La part de copropriété séquestrée constituant un immeuble, le séquestre doit en principe porter également sur ses fruits civils, ce dont conviennent aussi bien l'Office que la plaignante et B_____.

Conformément aux règles relatives à la copropriété rappelées ci-dessus (consid. 3.1.1), ces fruits civils correspondent à la moitié (la quote-part de copropriété étant de 50%) des loyers versés en contrepartie de la cession de l'utilisation de l'immeuble en copropriété. Il convient à cet égard de relever que ni la plaignante ni B_____ n'allèguent, ni *a fortiori* n'établissent, que la jouissance exclusive de l'immeuble en copropriété (soit concrètement de l'Appartement) aurait été concédée à B_____ par une disposition règlementaire au sens de l'art. 647 al. 1 CC. S'il paraît certes établi que ce dernier percevait jusqu'à récemment seul la totalité du loyer, rien ne permet d'admettre qu'il s'agirait là d'une conséquence d'un accord pérenne entre les copropriétaires sur la jouissance de l'immeuble en copropriété; l'encaissement de la totalité du loyer par B_____ est du reste vigoureusement combattu par la plaignante, laquelle, invoquant une décision anglaise, soutient que ce loyer devrait au contraire lui revenir dans son intégralité.

Il faut donc constater, à ce stade du raisonnement, que l'Office devait – et doit – en principe procéder dans le cadre des séquestre et poursuite litigieux à la saisie (respectivement au séquestre), au titre de fruits de l'immeuble séquestré, de la moitié des revenus locatifs de l'Appartement.

3.2.2 Dans la décision contestée, l'Office renonce toutefois à exécuter un tel séquestre (respectivement une saisie) en application de l'art. 103 al. 2 LP, considérant que le revenu locatif normalement saisissable était nécessaire à l'entretien de B_____.

Ce faisant, l'Office confond l'immeuble saisi (la part de copropriété appartenant à la plaignante) et l'immeuble appartenant en copropriété à la plaignante et à B_____ (concrètement l'Appartement). L'art. 103 al. 2 LP permet au débiteur poursuivi de s'opposer au séquestre ou à la saisie des fruits de l'immeuble séquestré ou saisi à son détriment – et donc supposé lui appartenir – dans la mesure nécessaire à la couverture de son minimum vital; dans le cas d'espèce cependant, la plaignante, seule débitrice poursuivie dans le cadre de la poursuite litigieuse et seule propriétaire de l'immeuble séquestré, n'invoque aucune lésion de son minimum vital et aucun élément du dossier ne permet de penser qu'elle ne disposerait pas des ressources suffisantes pour le couvrir. Quant à B_____, il ne revêt que la qualité de tiers dans la poursuite en cours, l'immeuble saisi ou séquestré ne lui appartient pas et il ne fait valoir ni n'établit aucun droit réel ou personnel sur les fruits de cet immeuble : il ne peut donc tirer aucun droit en sa faveur de l'art. 103 al. 2 LP. Admettre le contraire reviendrait à lui octroyer sur des valeurs ne lui appartenant pas un droit préférable à celui des créanciers du véritable titulaire de ces valeurs, ce qui ne correspond pas au but de la disposition.

Il résulte de ce qui précède que la question de savoir si B_____ dispose ou non de ressources autres que les loyers de l'Appartement (dont la moitié seulement doit lui revenir depuis l'exécution du séquestre ordonné le 19 juillet 2022) au moyen desquelles il pourrait couvrir tout ou partie de ses charges incompressibles au sens de l'art. 93 al. 1 LP est, dans le cadre de la présente plainte, dénuée de

pertinence. Même si tel était le cas, en effet, il ne pourrait prétendre à la part de ces loyers devant revenir à la plaignante en sa qualité de copropriétaire de l'Appartement, respectivement à ses créanciers.

La plainte doit donc être admise, avec pour conséquence que la gérance légale instaurée en application de l'art. 102 al. 3 sur la part de copropriété séquestrée doit être maintenue, respectivement, si elle n'a pas été instaurée, établie avec effet au jour de l'exécution du séquestre ordonné le 19 juillet 2022.

Il sera à toutes fins utiles relevé que l'Office ne saurait renoncer à séquestrer ou saisir les fruits de l'immeuble séquestré au motif que le produit de réalisation estimé permettra de satisfaire les créanciers saisissants, dans la mesure où d'une part cette saisie est imposée par la loi et ou d'autre part il n'est pas certain que la poursuite débouche sur la réalisation de l'immeuble lui-même.

4. 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 30 septembre 2022 par A_____ contre la décision de non-lieu de saisie de loyer rendue le 19 septembre 2022 par l'Office cantonal des poursuites dans la poursuite n° 12_____.

Au fond :

L'admet.

Annule la décision attaquée.

Invite l'Office cantonal des poursuites à maintenir, rétablir ou instaurer une gérance légale au sens de l'art. 102 al. 3 LP sur la part de copropriété inscrite au Registre foncier sous feuillet n° 1_____/2_____-4_____ de la commune de Genève, section D_____.

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.