



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3558/2014-CS

DCSO/103/15

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

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

DU JEUDI 26 FEVRIER 2015

Plainte 17 LP (A/3558/2014-CS) formée en date du 21 novembre 2014 par **M. C_____**, élisant domicile en l'étude de Me Charles PONCET, avocat.

* * * * *

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

- **M. C_____**
c/o Me Charles PONCET, avocat
CMS von Erlach Poncet SA
Rue Bovy-Lysberg 2
Case postale 5824
1211 Genève 11

 - **B_____ SA**
c/o Me Patrick HUNZIKER, avocat
RVMH Avocats
Rue Gourgas 5
Case postale 31
1211 Genève 8.
-

- **Office des poursuites.**

EN FAIT

A. a. En date du 27 octobre 2014, le Tribunal de première instance a ordonné le séquestre de la parcelle n° xxx37 de la commune de Z_____, sise route U_____ xx, à la requête de B_____ SA, pour une créance de 99'201 fr. 75 avec intérêts à 4% dès le 15 août 2014, à l'encontre de M. C_____.

b. Le 17 novembre 2014, M. C_____ a formé opposition au séquestre (n° 14 xxxxx8).

c. La valeur de l'immeuble séquestré a été estimée entre 23'500'000 fr. et 25'000'000 fr. par l'Agence immobilière O_____. Le bien fait l'objet de deux hypothèques de respectivement 6'000'000 fr. et 5'200'000 fr. Il comporte 4'596 m², dont 428 m² sont consacrés à la villa, qui y est érigée. Celle-ci est assurée à concurrence de 12'165'333 fr. pour les dégâts d'eau et d'incendie.

d. L'immeuble étant géré par l'Agence immobilière O_____, laquelle n'est pas membre de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier, l'Office des poursuites (ci-après: l'Office) a décidé de mandater une autre agence immobilière pour la gérance légale de l'immeuble séquestré, à savoir I_____ SA.

e. Par courrier du 10 novembre 2014, l'Office a avisé le locataire de l'immeuble séquestré, M. H_____, du fait que I_____ SA était mandaté pour assurer la gérance légale de l'immeuble en mains de qui il devait à l'avenir s'acquitter du loyer de 10'000 fr. par mois.

f. Le 20 novembre 2014, l'Office a adressé au conseil de M. C_____ l'original de l'avis au propriétaire relatif à l'encaissement des loyers et fermages.

Cet avis prévoit que les loyers et fermages de l'immeuble à venir étaient désormais encaissés par l'Office, soit pour lui I_____ SA. Le propriétaire de l'immeuble était également rendu attentif au fait qu'il lui était interdit, sous la menace de sanctions pénales, d'accepter des paiements pour ces créances de loyer ou de conclure des arrangements à leur sujet. Il lui était également demandé de remettre à l'Office toutes les pièces relatives à l'administration de l'immeuble.

B. a. Par acte déposé le 21 novembre 2014 au greffe de la Chambre de surveillance, M. C_____ forme plainte contre la décision de l'Office du 10 novembre 2014 de mandater pour la gérance légale I_____ SA. Il conclut à ce qu'il soit dit que le séquestre ne s'étend pas aux loyers et d'ordonner à l'Office de lever l'injonction faite au locataire de s'acquitter des loyers en mains de l'Office.

Il expose que l'extension du séquestre d'un immeuble aux loyers perçus de celui-ci doit s'apprécier à l'aune de l'art. 97 al. 2 LP, à teneur duquel seuls sont saisis – respectivement séquestrés – les biens nécessaires pour satisfaire les créanciers

saisissants – respectivement séquestrant – en capital intérêts et frais. Dès lors que la valeur de l'immeuble suffisait déjà très largement à couvrir la créance fondant le séquestre, il n'était pas utile que le séquestre porte également sur les loyers de l'immeuble. A supposer que l'extension du séquestre aux loyers soit compatible avec les art. 97 et 102 LP, ces dispositions se heurteraient à l'art. 26 al. 1 Cst cum 36 Cst. La restriction apportée par la LP à la garantie de la propriété violerait, en particulier, le principe de la proportionnalité.

Par courrier du 24 novembre 2014, M. C_____ a indiqué qu'il venait de recevoir l'avis au propriétaire du 20 novembre 2014. Sa plainte du 21 novembre 2014 s'étendait à cet avis et les arguments déjà exposés valaient également contre celui-ci.

b. L'Office expose que selon l'art. 102 LP, applicable par analogie, la saisie d'un immeuble comprend les fruits et les autres produits de ce dernier, en particulier ses produits locatifs. L'Office explique encore que contrairement à ce que soutient le plaignant, la mise sous gérance légale d'un immeuble ne résulte pas d'une décision en opportunité mais de l'application par analogie de l'art. 102 LP à l'exécution d'un séquestre, telle qu'ordonnée par l'art. 275 LP. L'Office n'a ainsi aucun pouvoir d'appréciation et n'est pas autorisé à renoncer, pour des raisons d'opportunité, à la mise sous gérance légale d'un immeuble séquestré. Le séquestre d'un immeuble loué impliquant *ipso jure* sa mise sous gérance légale, cette dernière n'a donc pas été instaurée à la suite d'une quelconque pesée des intérêts ou comparaison entre la valeur de l'immeuble et/ou des produits locatifs de ce dernier, par rapport au montant de la créance alléguée par B_____ SA. L'Office conclut à ce que la plainte de M. C_____ soit rejetée.

c. B_____ SA expose que la plainte semble tardive dans la mesure où le délai de 10 jours commençait à courir dès que le plaignant a eu connaissance de la mesure de séquestre, soit le 5 novembre 2014, et non à partir du moment où le plaignant a compris que le séquestre portait également sur les loyers, soit le 20 novembre 2014. Le séquestre d'un immeuble comprend de plein droit les loyers. La loi n'octroie aucune compétence ni aucun pouvoir d'appréciation à l'Office pour déterminer si le séquestre d'un immeuble s'étend à ses loyers. Ainsi, contester l'extension du séquestre aux loyers revient à contester le fait que l'immeuble appartient au débiteur ou, en d'autres termes, à contester la réalisation de l'une des conditions au séquestre prévues par l'art. 272 al. 1 ch. 3 LP. Elle précise encore que les conditions du prononcé du séquestre sont exclusivement contrôlées par le juge dans la procédure judiciaire d'opposition.

d. Dans leurs répliques et dupliques respectives, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

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; art. 126 al. 2 let. c LOJ; art. 5 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP).

La procédure est régie par la loi de procédure administrative (arts. 1 al. 1; 5 let. c de la loi de procédure administrative, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1986 (LPA via art. 9 al. 4 LaLP).

- 1.2** L'art. 17 al. 2 LP prévoit que la plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure.

La plainte est dirigée contre la décision de l'Office du 10 novembre 2014 de mandater I_____ SA pour la gérance légale de l'immeuble. Déposée dans le délai légal et selon les formes requises (art. art. 17 al. 1 et 62 al. 3 LPA; art. 9 al. 1 et 4 LaLP; art 65 LPA), la plainte est recevable. Il en va de même du complément de plainte du 24 novembre 2014, dirigé contre l'avis au propriétaire du 20 novembre 2014 informant le plaignant de la gérance légale et attirant son attention sur les compétences pénales en cas d'acceptation de paiements de loyers en ses mains et l'enjoignant à remettre toutes pièces relatives à l'administration de son immeuble à l'Office.

Les parties s'étant exprimées sur la plainte et son complément, ceux-ci seront traités dans la même décision.

2. **2.1** L'ordonnance de séquestre est rendue sur la base de la seule requête du créancier (art. 272 LP). Elle doit être entreprise par la voie de l'opposition (art. 278 al. 1 LP), dont le but est de permettre au juge de vérifier le bien-fondé du séquestre après avoir entendu le débiteur. De son côté, l'office des poursuites exécute l'ordonnance de séquestre (art. 275 LP). Sa décision doit être entreprise par la voie de la plainte (art. 17 LP) auprès de l'autorité de surveillance, qui contrôle la régularité formelle de l'ordonnance de séquestre ainsi que celle des mesures proprement dites d'exécution du séquestre prévues aux art. 92 à 109 LP, applicables par analogie en vertu du renvoi prévu à l'art. 275 LP. Les griefs concernant les conditions de fond du séquestre doivent donc être soulevés dans la procédure d'opposition et ceux concernant l'exécution du séquestre dans la procédure de plainte (ATF 129 III 203 consid. 2.2 et 2.3).

Plus précisément, s'agissant du grief de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), il faut distinguer si cet abus est soulevé en lien avec l'institution-même du séquestre et les conditions de celui-ci, ou avec son exécution. Dans le premier cas, il faut le faire valoir dans l'opposition, dans le second, dans la plainte. Ainsi, l'abus de droit en lien avec le séquestre successif des mêmes biens pour garantir la même créance, avec l'immunité d'une organisation internationale ou plus largement, avec

le but poursuivi par le séquestre, en ce sens que l'institution-même du séquestre est détournée de sa finalité, doit être soulevé dans l'opposition.

En revanche, le grief de l'abus de droit en lien avec l'étendue du séquestre notablement supérieure à la créance à garantir doit être soulevé dans la plainte. Cet abus a trait à l'exécution du séquestre. En effet, bien qu'on reproche un abus de droit au créancier, l'interdiction de séquestrer plus de biens que nécessaire ("Verbot der Überarrestierung") s'adresse en réalité au préposé de l'office des poursuites; il ne fonde directement aucun devoir à charge du créancier, raison pour laquelle le débiteur doit se plaindre auprès des autorités de surveillance de l'étendue excessive du séquestre, même si le créancier se trouve, par sa requête, à l'origine du comportement de l'office (arrêt du Tribunal fédéral 5A_947/2012 du 14 mai 2012 consid. 4.1 et les références citées; ATF 120 III 49 consid. 2a).

Selon l'art. 274 LP, le juge charge le préposé ou un autre fonctionnaire ou employé de l'exécution du séquestre et lui remet à cet effet une ordonnance de séquestre. Une fois séquestrés, les biens sont indisponibles comme dans la saisie, les art. 91 à 109 LP s'appliquant par analogie à l'exécution du séquestre (art. 275 LP).

La saisie d'un immeuble comprend de plein droit les fruits et les autres produits, sans préjudice des droits attribués aux créanciers garantis par gage immobilier (art. 102 al. 1 LP et art. 14 al. 1 ORFI). L'art. 102 LP s'applique aussi au séquestre (ATF 83 III 108). Il inclut les fruits et les produits courant de l'immeuble dans la saisie, respectivement dans le séquestre, de celui-ci et son al. 2, complété par l'art. 15 ORFI, prévoit qu'immédiatement après l'exécution de la saisie, respectivement du séquestre, l'office doit communiquer la mesure, notamment, aux locataires, ces derniers étant avisés qu'ils ne pourront à l'avenir se libérer valablement des loyers qu'en mains de l'office (art. 15 al. 1 let. b ORFI; Nicolas JEANDIN/Yasmine SABETI, CR-LP, 2005, n° 7 à 11 ad art. 102; Valérie DEFAGO GAUDIN, L'immeuble dans la LP: Indisponibilité et gérance légale, n° 106 ss, p. 32 ss).

La gérance légale est une simple mesure visant à la conservation de l'immeuble à réaliser (ATF 108 III 1).

Il ressort de l'art. 97 al. 2 LP que l'office ne doit saisir que les biens nécessaires pour satisfaire les créanciers saisissants en capital, intérêts et frais. La portée de l'art. 97 al. 2 LP se réduit à prescrire à l'office de ne pas continuer la saisie, dès qu'elle porte sur suffisamment de droits patrimoniaux pour couvrir, selon son estimation, le (les) poursuivant(s) participant à la saisie (GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n° 32 et 35 ad art. 97 LP).

2.2 En l'espèce, l'ordonnance de séquestre désigne l'immeuble du plaignant sis à Z_____. En tant que le plaignant fait valoir que la saisie des loyers opérée dans le cadre du séquestre est disproportionnée, dès lors que le séquestre de l'immeuble à lui seul suffit pour couvrir la créance fondant le séquestre, son grief se rapporte à l'exécution de celui-ci. Conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus, le plaignant est donc habilité à le soumettre à la Chambre de céans par la voie de la plainte.

Lorsque l'Office a exécuté l'ordonnance de séquestre et ordonné la saisie des produits locatifs, il n'était pas d'emblée manifeste que la valeur de l'immeuble séquestré dépasserait très largement la créance fondant le séquestre. L'Office ignorait alors l'état de dettes grevant le bien immobilier séquestré ainsi que l'estimation de sa valeur. Il ne peut donc être reproché à l'Office d'avoir, comme le prévoit la loi, avisé le locataire et le propriétaire du fait que le séquestre de l'immeuble impliquait celui de ses produits locatifs.

Ce n'est qu'au vu des documents produits par le plaignant dans la présente procédure qu'il est apparu que la valeur de l'immeuble saisi suffisait à couvrir la créance alléguée par l'intimée. Se pose ainsi la question de savoir si la poursuite de la saisie du produit locatif se heurte à l'interdiction de saisir plus de biens que nécessaire. La réponse à cette question est négative. La gérance légale qu'entraîne la saisie de l'immeuble implique, certes, que le propriétaire ne peut plus percevoir les loyers de son immeuble. L'institution de la gérance légale est toutefois destinée à conserver l'immeuble en vue de sa réalisation et non à fournir au créancier la possibilité supplémentaire de se désintéresser sur les produits locatifs. En effet, la gérance légale ne comporte pas seulement l'encaissement des loyers, mais également toutes les mesures nécessaires pour entretenir l'immeuble en bon état de rendement, la commande et le paiement de petites réparations, la conclusion et le renouvellement des assurances usuelles, la résiliation des baux, l'expulsion des locataires, la conclusion de nouveaux baux etc. (art. 17 ORFI). Ainsi, la saisie des loyers n'est pas une mesure de séquestre supplémentaire, mais s'inscrit dans l'exécution même de celui-ci, en vue de garantir, le cas échéant, la réalisation de l'immeuble. Partant, l'Office n'a pas enfreint l'interdiction de séquestrer plus de biens que nécessaire en exécutant le séquestre de l'immeuble, conformément aux art. 275 et 102 LP. A fortiori, il ne peut lui être reproché d'avoir porté une atteinte à la garantie de la propriété, qui serait contraire au principe de la proportionnalité. Il n'est ainsi pas nécessaire de trancher la question de savoir si la Chambre de céans serait autorisée à ne pas appliquer l'art. 102 LP au motif qu'il conduirait en l'occurrence à un résultat, qui ne serait pas compatible avec la Constitution fédérale (cf. à ce sujet ATF 137 V 105 consid. 9.2 qui répond par la négative).

Pour le surplus, il n'apparaît pas que l'ordonnance de séquestre soit frappée de nullité, par exemple en raison d'un vice grave et manifeste, qui ne pourrait être réparé d'une autre manière que par la constatation de sa nullité (cf. au sujet de la

nullité de décisions judiciaires ATF 132 III 80 consid. 2; 130 III 430 consid. 3.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_647/2013 du 26 février 2014 consid. 4.2.1). Enfin, le plaignant n'est pas démuné de moyens de défense, dès lors qu'il peut agir par la voie de l'opposition au séquestre ou encore fournir des sûretés à hauteur de la créance alléguée par l'intimée de manière à pouvoir à nouveau disposer de son bien immobilier, y compris des loyers qu'il génère.

Au vu de ce qui précède, la plainte et son complément seront donc rejetés.

- 3.** La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP) et il ne peut être alloué de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevables la plainte formée le 21 novembre 2014 par M. C_____ contre la décision de l'Office du 10 novembre 2014 de mandater I_____ SA pour la gérance légale ainsi que le complément de plainte dirigé contre l'avis au propriétaire du 20 novembre 2014.

Au fond :

Les rejette.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Madame Marilyn NAHMANI et Monsieur Christian CHAVAZ, juges assesseur(e)s; Madame Véronique PISCETTA, greffière.

La présidente :

Florence KRAUSKOPF

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.