



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3756/2016-CS

DCSO/4/17

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

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

DU JEUDI 12 JANVIER 2017

Plainte 17 LP (A/3756/2016-CS) formée en date du 3 novembre 2016 par **A_____ SA et B_____ SA**, élisant domicile en l'étude de Mmes Nicolas JEANDIN et Alisa TELQIU, avocats.

* * * * *

Décision communiquée par courrier A à l'Office concerné
et par plis recommandés du greffier du **13 janvier 2017**
à :

- **A_____ SA**
B_____ SA
c/o Me Nicolas JEANDIN et Me Alisa TELQIU, avocats
Grand rue 25
Case postale 3200
1211 Genève 3.
 - **C_____ SA**
c/o Me Daniel TUNIK, avocat
Lenz & Staehelin
Route de Chêne 30
1211 Genève 17.
-

- **D_____**
c/o Me Albert RIGHINI, avocat
RVMH Avocats
Rue Gourgas 5
Case postale 31
1211 Genève 8.

- **Office des poursuites.**

EN FAIT

b. a. L'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a institué le 7 avril 2014 une gérance légale des lots PPE et des parcelles visés par les poursuites en réalisation de gage n^{os} 14 xxxx64 W, 12 xxxx62 Y et 14 xxxx63 X initiées par C_____ SA contre A_____ SA et D_____.

b. Par décision du 2 avril 2015, la Chambre de céans a retenu que les biens précités ne pouvaient être placés sous gérance légale, compte tenu de leur valorisation par des prestations hôtelières.

c. Cette décision a été annulée par arrêt du Tribunal fédéral du 2 avril 2015, qui a réinstauré la gérance légale avec effet au 7 avril 2014.

d. Statuant le 28 juin 2016 sur renvoi de la cause par le Tribunal fédéral à la Chambre de céans, cette dernière a ordonné à l'Office de confier à E_____ SA la gérance légale des 48 appartements non meublés, des 4 arcades commerciales et des 40 places de parking soumis à des contrats de bail de longue durée ainsi que le mandat de gérance légale, au sens des considérants, pour les autres immeubles visés par la poursuite en réalisation de gage;

Lesdits considérants précisent que B_____ SA et A_____ SA, qui gèrent les immeubles précités et dont D_____ est l'administrateur unique, étaient tenues d'accorder au gérant légal un accès illimité à leurs comptes.

e. Par courrier du 12 juillet 2016, l'Office a confié le mandat de gérance légale à E_____ SA.

f. Par sommations du 21 octobre 2016, notifiées séparément à B_____ SA et A_____ SA le 24 octobre 2016, l'Office leur a imparti un délai au 30 novembre 2016 pour fournir au E_____ SA tous les accès informatiques GIT de B_____ SA et A_____ SA, une procuration de ces dernières au gérant légal pour chaque compte bancaire détenu par elles pour les années 2015 et 2016, les relevés intégraux de tous les comptes ainsi que les grands livres des comptes de B_____ SA et A_____ SA pour ces deux années.

Ces sommations sont assorties de la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP.

A. Par plainte expédiée le 3 novembre 2016, B_____ SA et A_____ SA demandent que la sommation précitée soit restreinte à un accès limité à leur outil de gestion GIT à compter du 12 juillet 2016 et que les autres obligations ne prennent effet qu'à compter du 12 juillet 2016.

La requête d'effet suspensif a été rejetée par décision du 16 novembre 2016.

Par réplique spontanée du 16 novembre 2016, les plaignantes ont indiqué que le bilan de B_____ SA au 14 octobre 2016 contenait des erreurs, de sorte que le bénéfice était de 308'506 fr. 21 et non, comme indiqué par erreur, de 0 fr.

L'Office conclut au rejet de la plainte. Il relève qu'il avait, le 7 avril 2014, sommé A_____ SA de lui remettre, sous peine de s'exposer aux sanctions pénales prévues par l'art. 292 CP, toute pièce relative à l'administration de l'immeuble et lui avait indiqué qu'il lui était interdit d'accepter des paiements pour des créances de loyers et de modifier ou conclure un bail sans l'accord de l'Office, rendant A_____ SA attentive aux conséquences pénales du non-respect de cette interdiction. L'instauration de la gérance légale avec effet au 7 avril 2014 avait, en outre, été confirmée par le Tribunal fédéral. Les plaignantes ne pouvaient ainsi s'opposer à la délivrance des documents comptables et administratifs requis.

La C_____ SA conclut également au rejet de la plainte. Dès lors que la gérance légale a pris effet le 7 avril 2014, l'accès aux documents réclamés peut porter sur l'année 2015, voire sur l'année 2014, si l'Office le sollicite. Par ailleurs, la décision du 28 juin 2016 de la Chambre de céans avait précisé que l'accès aux comptes des plaignantes devait être illimité. Ainsi, l'accès à l'outil de gestion GIT, aux relevés bancaires et aux grands livres pour 2015 ne pouvait être restreint par les plaignantes. Enfin, ces dernières ne pouvaient se prévaloir du caractère confidentiel de ces documents, dès lors qu'elles acceptaient d'y donner accès au gérant légal pour la période postérieure au 12 juillet 2016.

L'administrateur des plaignantes, également débiteur dans une des poursuites en réalisation de gage, conclut à l'admission de la plainte. Les sommations litigieuses n'ayant pas été précédées d'une mise en demeure, d'une part, et la mise en œuvre de la gérance légale étant complexe dans le cas d'espèce, d'autre part, la menace de sanctions pénales paraît disproportionnée. Depuis le dépôt de la plainte, les difficultés de la mise en place de la gérance légale s'étaient concrétisées par le fait qu'à la suite du non-paiement de certaines factures de la société GIT, transmises au gérant légal, les plaignantes avaient pris l'initiative de les régler, afin d'éviter une coupure des accès GIT. Par ailleurs, en vue de donner l'accès aux comptes bancaires, les plaignantes transmettait au gérant légal une version papier des relevés de comptes. Cette transmission était envisagée à fréquence mensuelle ou bimensuelle en fonction des besoins du gérant légal.

EN DROIT

1. La Chambre de surveillance est compétente pour statuer sur les plaintes formées en application de la LP (art. 13 LP; art. 125 et 126 al. 2 let. c LOJ; art. 6 al. 1 et 3 et 7 al. 1 LaLP) contre des mesures prises par l'Office qui ne peuvent être attaquées par la voie judiciaire (art. 17 al. 1 LP), telle que la sommation de collaborer à la mise en œuvre de la gérance légale.

En l'espèce, la plainte a été déposée dans les dix jours dès réception des sommations contestées et répond aux exigences de forme (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP). Elle est donc recevable.

2. Sont litigieuses les questions de savoir si les plaignantes doivent donner au gérant légal un accès illimité à leur outil de gestion GIT ainsi que, pour 2015, une procuration sur chaque compte, les relevés bancaires et l'accès aux grands livres des plaignantes.

2.1 Aux termes de l'art. 806 al. 1 CC, le gage grevant un immeuble donné à bail comprend également les loyers qui ont couru, depuis la poursuite en réalisation de gage commencée par le créancier jusqu'au moment de la réalisation. Dès réception de la réquisition de poursuite en réalisation du gage, s'il s'agit d'un immeuble loué et si le créancier gagiste poursuivant exige que le gage comprenne les loyers, l'Office des poursuites avise de la poursuite les locataires et les invite à payer en ses mains les loyers et fermages qui viendront à échéance (art. 152 al. 2 LP; art. 91 al. 1 de l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles [ORFI; RS 281.42]).

Après notification de cet avis, l'Office ou le tiers mandaté à cet effet (art. 94 al. 2 ORFI) est tenu de prendre, en lieu et place du propriétaire du gage, toutes les mesures nécessaires pour assurer et opérer l'encaissement des loyers; il devra notamment exercer le droit de rétention du bailleur, résilier les baux, requérir l'expulsion des locataires, conclure de nouveaux baux etc. (art. 94 al. 1 ORFI; ATF 129 III 90 consid. 2.1).

2.2 En l'espèce, la créancière gagiste a requis l'extension de la poursuite aux loyers, de sorte qu'une gérance légale a été instituée par l'Office le 7 avril 2014. A la suite de l'annulation par le Tribunal fédéral de la décision de la Chambre de céans, qui avait annulé la décision de l'Office, le Tribunal fédéral a maintenu la mesure à compter du 7 avril 2014. Cette mesure prend donc effet à cette date. Partant, il n'y a pas lieu de limiter l'obligation des plaignantes de collaborer avec le gérant légal à une date postérieure à celle à laquelle celui-ci a été mandaté. En tant que les sommations portent sur la production par les plaignantes d'une procuration pour 2015, les relevés bancaires de 2015 et les grands livres de 2015, elles sont donc bien fondées.

2.3 La décision de la Chambre de céans du 28 juin 2016 expose que, compte tenu du mode particulier d'exploitation d'une partie des immeubles sous gérance légale, il y avait lieu de maintenir la gestion de celle-ci par B_____ SA, tout en accordant au gérant légal un accès illimité aux comptes de cette société et de A_____ SA, qui encaissait également des loyers. L'outil de gestion GIT

permettait de suivre au jour le jour les encaissements et paiements relatifs à chaque appartement meublé et place de parc loués.

La décision précitée ne limite d'aucune manière l'accès du gérant légal à l'outil de gestion GIT. Par ailleurs, un tel accès ne paraît ni disproportionné ni inutile. En effet, il permet de comprendre et de surveiller les paiements en lien avec les biens sous gérance légale, voire de procéder si nécessaire à des opérations, de manière à ce que le gérant légal puisse remplir sa mission. En tant que les sommations ordonnent aux plaignantes de donner tous les accès informatiques GIT au gérant légal, elles sont donc également bien fondées.

Enfin, les plaignantes ne se plaignent pas de ce que l'injonction qui leur a été faite soit assortie de la menace des peines prévues par l'art. 292 CP. Leur plainte ne comporte pas de critique sur ce point, et elles concluent d'ailleurs elles-mêmes à ce que les injonctions qui, selon elles, pourraient leur être faites soient "cas échéant" accompagnées de la menace des peines prévues par l'art. 292 CP. Partant, il n'y a pas lieu de revoir l'opportunité de cette menace.

Cela étant quand bien même il y aurait lieu de l'examiner, il apparaît qu'en l'espère cette menace était pleinement justifiée compte tenu de l'attitude des plaignantes qui n'ont même pas remis au gérant légal les documents qu'elles ne contestent pas devoir lui transmettre - telle la procuration sur tous les comptes bancaires à compter du 12 juillet 2016 – ce qui laisse craindre qu'elles ne se conformeront pas aux injonctions faites par l'Office.

La plainte étant mal fondée, elle sera donc rejetée.

3. La procédure est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et 62 al. 2 OELP).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 3 novembre 2016 par A_____ SA et B_____ SA contre la sommation rendue par l'Office des poursuites le 21 octobre 2016 dans le cadre des poursuites n^{os} 14 xxxx64 W, 12 xxxx62 Y et 14 xxxx63 X.

Au fond :

La rejette.

Siégeant :

Madame Florence KRAUSKOPF, présidente; Monsieur Georges ZUFFEREY et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs; 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.