REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4210/2021-CS **DCSO/270/22**

DECISION

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre de surveillance
des Offices des poursuites et faillites

DU JEUDI 30 JUIN 2022

Plainte 17 LP (A/4210/2021-CS) formée en date du 13 décembre 2021 par **A_____**, élisant domicile en l'étude de Me Raphaël Jakob, avocat.

* * * * *

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

- **A_____**
  c/o Me JAKOB Raphaël
  Santamaria & Jakob
  Rue François-Versonnex 7
  1207 Genève.

- **Office cantonal des poursuites**.

EN FAIT

A. **a.** Le 18 décembre 2020, statuant sur requête de B_____, le Tribunal de première instance a ordonné au préjudice de A_____ le séquestre, à hauteur de 160'200 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 31 mai 2020, des immeubles n° 1_____ et n° 2_____ de la Commune de Genève, secteur C_____, et des loyers y relatifs (séquestre n° 3_____).

b. Le 14 janvier 2021, l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) a avisé A_____, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble, de ce que les loyers des immeubles séquestrés qui viendraient à échéance seraient désormais encaissés par l'Office, soit pour lui la Régie D_____.

c. Le même jour, l'Office a confié à la Régie D_____ un mandat de gérance légale des deux immeubles.

d. Le 8 juillet 2021, la Régie D_____ a communiqué à l'Office un décompte de gestion pour la période du 14 janvier au 30 juin 2021. Les loyers encaissés se montaient à 57'855 fr. et la commission de gérance à 3'115 fr. 50, de sorte que le solde en faveur de l'Office était de 54'739 fr. 50. La commission de gérance était composée de 2'892 fr. 75 au titre d'honoraires, soit 5% de 57'855 fr. et de 222 fr. 75 de TVA (sur 2'892 fr. 75) en 7.7%. Selon ce décompte, le loyer annuel que le locataire E_____ & CIE était tenu de verser se montait à 462'840 fr.

e. Le 7 octobre 2021, la Régie D_____ a communiqué à l'Office le décompte de gestion au 30 septembre 2021. Les loyers encaissés se montaient à 115'710 fr. et la commission de gestion était de 6'231 fr., soit 5'785 fr. 50 d'honoraires (5% de 115'710 fr.) et 445 fr. 50 de TVA (7.7% de 5'785 fr. 50). C'était un montant de 44'739 fr. 20 qui était versé à l'Office, après déduction de deux versements déjà effectués, le 14 juillet 2021 (54'739 fr. 50) et le 7 septembre 2021 (10'000 fr.).

f. Le 21 octobre 2021, à la suite d'un arrangement intervenu entre le débiteur et la créancière ayant conduit au retrait du séquestre et de la poursuite en validation de séquestre (n° 4_____), l'Office a résilié le mandat de gérance légale relatif aux deux immeubles séquestrés et invité la Régie D_____ à lui faire parvenir, le plus rapidement possible, le décompte de gérance arrêté "à ce jour".

g. Selon le décompte de la Régie D_____ établi le 11 novembre 2021 (au 30 novembre 2021), les loyers encaissés s'étaient élevés à 115'710 fr et la commission de gestion se montait à 15'627 fr. 30, laquelle comprenait 5'785 fr. 50 d'honoraires (5% de 115'710 fr.), 445 fr. 50 de TVA (7.7% de 5'785 fr. 50) ainsi que 8'724 fr. 50 d'honoraires de fin de mandat et 671 fr. 80 de TVA (7.7% de 8'724 fr. 50).

Régie D_____ ayant déjà versé à l'Office 109'479 fr., sur les 115'710 fr. encaissés, elle avait conservé un montant de 6'231 fr. qui ne couvrait que

partiellement sa créance de 15'627 fr. 30, le décompte présentant un solde en sa faveur de 9'396 fr. 30 (15'627 fr. 30 - 6'231 fr.).

h. Le 19 novembre 2021, l'Office a versé à la Régie D_____ la somme de 9'396 fr. 30.

i. Par courriel du 3 décembre 2021, l'Office a informé A_____ de ce qu'après avoir réglé le solde des frais et honoraires de gestion, un reliquat de 10 fr. 80 lui revenait.

B. **a.** Par acte posté le 13 décembre 2021, A_____ a formé plainte contre "le refus de l'Office de [lui] verser le solde du montant séquestré". Il conclut à l'annulation de la "décision" du 3 décembre 2021, l'Office devant être condamné à lui verser 9'479 fr., avec intérêts à 5% dès le 16 octobre 2021.

Pour le plaignant, l'accord transactionnel passé avec B_____, qui avait conduit au retrait du séquestre et de la poursuite en validation de séquestre en échange du versement de 100'000 fr. à la créancière, était fondé sur le décompte de la Régie D_____ pour l'activité déployée du 14 janvier au 31 octobre 2021, soit des loyers encaissés en 115'710 fr., et une commission de gestion de 6'231 fr. TTC. A_____ s'était de bonne foi fié aux indications de l'Office et était parti du principe qu'une fois réglée la somme de 100'000 fr., il lui resterait un montant de 9'479 fr. Aussi, le montant de 9'479 fr. devait lui être restitué.

C'était à tort que l'Office lui avait facturé les frais de gestion qui n'avaient pas été imputés sur les loyers, plus d'un mois après la caducité du séquestre.

Enfin, les honoraires de fin de mandat, en 9'479 fr., n'étaient pas conformes à l'art. 27 al. 1 OELP et à l'art. 9a des directives de l'Office, que la Régie D_____ avait signées. Ces honoraires violaient en outre les principes de la couverture des frais et d'équivalence.

b. Dans son rapport du 21 janvier 2022, l'Office a conclu au rejet de la plainte. Un émolument de 5% pouvait être prélevé sur les loyers à percevoir, les gérants étant invités à établir un décompte final en fin de mandat. Pour l'Office, les honoraires de fin de mandat, en 8'724 fr. 50, correspondaient à un pourcentage des loyers à percevoir, non encaissés, à hauteur de 3.48%, alors que les honoraires facturés, à hauteur de 5'785 fr. 50, correspondaient à 5% des loyers effectivement encaissés. Enfin, l'Office a fourni un "rapport d'activité" de la Régie D_____, listant les activités effectuées pour l'exécution du mandat.

c. A_____ a répliqué, persistant dans ses conclusions.

d. L'Office ayant renoncé à dupliquer, la cause a été gardée à juger le 1er mars 2022.

EN DROIT

1. **1.1.1** 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).

La plainte doit être déposée, sous forme écrite et motivée (art. 9 al. 1 et 2 LaLP; art. 65 al. 1 et 2 LPA, applicable par renvoi de l'art. 9 al. 4 LaLP), dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP).

1.1.2 A qualité pour former une plainte toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés, ou tout au moins touchée dans ses intérêts de fait, par une décision ou une mesure de l'office (ATF 138 III 628 consid. 4; 138 III 219 consid. 2.3; 129 III 595 consid. 3; 120 III 42 consid. 3). Le plaignant doit dans tous les cas poursuivre un but concret; il doit être matériellement lésé par les effets de la décision attaquée et avoir un intérêt digne de protection à sa modification ou à son annulation (ATF 138 III 219 consid. 2.3; 120 II 5 consid. 2a, JT 1995 I 189).

De pratique constante, la plainte n'est recevable que si elle permet d'atteindre un but concret sur le plan de l'exécution forcée, mais non si la mesure critiquée est irrévocable, alors même qu'une cause de nullité est alléguée (ATF 99 III 58 consid. 2, JT 1974 II 71 et les arrêts cités; arrêt du Tribunal fédéral 7B.20/2005 du 14 septembre 2005, consid. 1).

1.2 En l'occurrence, il résulte des faits exposés ci-dessus que l'Office a versé le 19 novembre 2021 à la régie en charge de la gérance légale de l'immeuble, après le retrait du séquestre et de la poursuite, le solde des frais et honoraires de gestion facturés, en 9'396 fr. 30. Il s'ensuit que le montant de 9'396 fr. 30 n'est plus détenu par l'Office et ne peut donc pas être versé au plaignant. La plainte est par conséquent dépourvue d'intérêt concret. En effet, son admission ne permettrait pas de redresser la mesure querellée. A supposer qu'elle soit favorable au plaignant, la décision de la Chambre de céans aurait pour seul effet de constater que l'Office a violé la loi en admettant le décompte de la régie et en procédant au versement litigieux.

Il suit de là que la plainte doit être déclarée irrecevable, le plaignant demeurant libre d'agir en responsabilité contre l'Etat devant les juridictions civiles (art. 5 LP et 16 LaLP), s'il s'y estime fondé.

2. La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP; art. 61 al. 2 let. a OELP) et ne donne pas lieu à l'allocation de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre de surveillance :

Déclare irrecevable la plainte formée le 13 décembre 2021 par A_____ dans le cadre du séquestre n° 3_____ et de la poursuite n° 4_____.

Siégeant :

Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, présidente; Madame Ekaterine BLINOVA et Monsieur Denis KELLER, juges assesseurs; Madame Véronique AMAUDRY-PISCETTA, greffière.

La présidente :	La greffière :
Verena PEDRAZZINI RIZZI	Véronique AMAUDRY-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.