REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/84/09

DÉCISION

DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES POURSUITES ET DES FAILLITES

SIÉGEANT EN SECTION

DU JEUDI 12 FEVRIER 2009

Cause A/4275/2008, plainte 17 LP formée le 24 novembre 2008 par **Eric SCHMID**.

Décision communiquée à :

- **Eric SCHMID**

  Chemin du Vieux-Vésenaz 9
  1222 Vésenaz

- **UBS SA**

  Case postale 7642
  1002 Lausanne

- **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° 08 167014 K requise par UBS SA, l'Office des poursuite (ci-après : l'Office) a procédé à l'audition de Eric SCHMID le 14 octobre 2008 et lui a fait signer le procès-verbal des opérations de saisie. Il ressort notamment que Eric SCHMID vit avec sa fille Mélissa BINDER, âgée de 20 ans, étudiante en 1ère année à la faculté de Droit, qu'il indique être à sa charge. Mélissa BINDER est également sa bailleresse, puisque propriétaire du logement qu'elle loue à son père et pour lequel celui-ci lui verse une somme de 2'450 fr. chaque mois.

B. Le 22 octobre 2008, l'Office a décidé de procéder à une saisie de salaire de 368 fr. par mois ainsi que de toutes sommes revenant au débiteur à titre de prime, gratification et/ou 13ème salaire auprès de son employeur, l'Agence immobilière A.-E. SCHMID SA.

   Par courrier recommandé du 12 novembre 2008, l'Office a avisé Eric SCHMID, s'agissant du loyer mensuel s'élevant à 2'450 fr., charges comprises, de son appartement de ce que "*…l'office décide de réduire votre loyer à une mesure normale, en vous laissant un délai convenable de 6 mois, pour adapter cette dépense, à frs. 1'425.-- plus frs 200.-- de charges, soit frs 1'625.-- par mois, à compter du 14 avril 2009.*"

C. Par courrier du 24 novembre 2008, Eric SCHMID a formé plainte contre la décision de l'Office lui demandant d'adapter sa dépense de loyer à 1'425 fr. plus charges d'ici au 14 avril 2009, relevant habiter un appartement meublé et "*dans le contexte actuel, il est impossible de trouver un appartement au prix fixé par l'Office des poursuites.*" Le plaignant s'engage malgré tout à faire des démarches pour trouver un logement à un prix moins onéreux mais tout en estimant qu'il ne peut s'engager à trouver un appartement dans un délai de six mois.

D. Dans ses observations du 16 décembre 2008, UBS SA relève que le loyer payé par le plaignant à sa fille, correspondant au 51% de son salaire, est excessif, la charge de loyer ne devant par ailleurs normalement pas dépasser le 30 à 35 % du revenu total. UBS SA souhaiterait obtenir de l'organe de contrôle de son employeur une confirmation du montant de son salaire ainsi qu'obtenir le contrat de bail liant le plaignant à sa fille pour y examiner les conditions. UBS SA conclut au rejet de la plainte

E. Dans son rapport du 12 décembre 2008, l'Office explique que le plaignant lui a déclaré être employé par l'Agence Immobilière A.-E. SCHMID SA dont sa fille, Marine BINDER, tout juste âgée de 20 ans, est administratrice unique depuis le 23 avril 2008, succédant en cela à son frère Alexandre, âgé de 28 ans.

Le plaignant réside au 9, chemin du Vieux-Vésenaz dans un appartement propriété de sa fille Mélissa BINDER, sœur jumelle de Marine, depuis le 2 avril 2008.

Ainsi, l'Office a retenu dans le calcul du minimum vital une base mensuelle (1'100 fr.), des frais de transport (70 fr.), des frais de repas pris à l'extérieur (176 fr.), les primes d'assurance maladie (434 fr. 60), le loyer (2'450 fr.), des frais médicaux (58 fr. 65) et la franchise médicale (125 fr.), pour arriver à une quotité saisissable de 368 fr.

L'Office indique avoir informé le débiteur par courrier que son loyer était jugé excessif au vu des normes d'insaisissabilité en vigueur et qu'il ne correspondait pas à ses moyens financiers. Le loyer a été calculé en fonction des statistiques fournies par l'OCSTAT pour un logement neuf, en loyer libre, de 4 pièces et qu'au vu de la situation du plaignant qui travaille dans la régie en mains successives de ses enfants, il est bien placé pour réaliser un changement rapide de logement.

L'Office termine en indiquant maintenir la décision querellée.

F. Sur demande de la Commission de céans, le plaignant a fourni par pli recommandé du 20 janvier 2009 copie du bail à loyer de son appartement du 25 avril 2008, d'une durée de 5 ans, soit du 1er mai 2008 au 30 avril 2013, au loyer indexé à l'indice suisse des prix à la consommation au jour de la signature du bail, ainsi qu'une attestation de Cofactoping SA, organe de contrôle de l'Agence Immobilière A.-E. SCHMID SA du 19 janvier 2009 attestant qu'Eric SCHMID est responsable des activités commerciales et salarié de la société, et n'est ni organe de fait, ni ayant droit économique de la société.

EN DROIT

1. La présente plainte a été formée en temps utile auprès de l'autorité compétente contre une mesure sujette à plainte par une personne ayant qualité pour agir par cette voie (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et 13 LaLP).

   Elle est donc recevable.

2. Le principe *ne eat judex ultra petitum partium* consacré par l'art. 20a al. 2 ch. 3 LP interdit à la Commission de céans de statuer *ultra petita* (d'allouer au plaignant davantage que ce qu'il réclame), d'allouer au plaignant autre chose que ce qu'il demande (interdiction de statuer *extra petita*) ainsi qu'interdit la *reformatio in pejus* (interdiction de modifier l'acte au détriment du plaignant).

Cela signifie ainsi dans le cas concret que la Commission de céans s'en tiendra aux griefs invoqués par le plaignant, soit l'obligation qui lui a été faite de trouver un logement adapté à ses moyens financiers avec un loyer maximum de 1'425 fr. par mois, charges non comprises d'ici au 14 avril 2009.

Même si UBS SA semble émettre des réserves quant à la qualité du poursuivi au sein de l'Agence Immobilière A.-E. SCHMID SA ainsi que quant à la quotité de ses revenus mensuels, ce point n'a pas à être instruit dans la présente cause au regard des principes énoncés ci-dessus, étant rappelé que tout débiteur se voit rappeler par l'Office lors d'une saisie les conséquences pénales d'une dissimulation de biens.

3.a. 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 d'insaisissabilité). Cette disposition fait référence à l'ATF 119 III 73, qui précise, à son considérant 3.c, non seulement que les frais de logement du débiteur 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 21 consid. 2.d ; ATF 114 III 16 consid. 4). 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).

Le loyer admissible est en général calculé en fonction des statistiques publiées par l'Office cantonal de la statistique. Il convient 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. Ces statistiques ne comprenant pas les charges, un montant supplémentaire est ajouté au loyer retenu (SJ 2000 II 214). 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.b. En l'espèce, le plaignant vit auprès de sa propriétaire, soit sa fille majeure, à qui il verse un loyer de 2'450 fr. chaque mois.

La décision de l'Office sera confirmée, car, que l'on analyse par un biais ou un autre le loyer payé par le plaignant, celui-ci s'avère excessif.

Comme relevé par l'Office, un appartement de quatre pièces neuf, hors de la ville de Genève, se loue 1'425 fr par mois auquel s'ajoutent les charges selon les statistiques de l'OCSTAT. Il faut noter qu'au vu des jurisprudences précitées et le nombre d'occupants (deux) de l'appartement en question, l'Office aurait pu retenir légitimement le loyer moyen d'un appartement de trois pièces, hors de la ville de Genève.

Il faut également constater que cet appartement, qui est grevé d'une cédule hypothécaire de 450'000 fr., a un rendement excessif quand on constate que le plaignant paye un loyer de 2'200 fr. mensuellement, plus 250 fr. de charges. Avec un taux hypothécaire en premier rang que l'on imagine au maximum de 3,3 % au vu du marché, la charge hypothécaire mensuelle maximale pour son bailleur serait de 1'237 fr. 50 par mois auquel s'ajoutent les charges de copropriété, démontrant que le loyer fixé d'entente avec sa fille et colocataire, est excessif en la circonstance, ce dont la créancière n'a pas à subir le contrecoup au niveau de la quotité de la saisie.

Pour en terminer, bien qu'étudiante, il convient de relever que la situation financière de Mélissa BINDER est largement meilleure que celle de son père en étant propriétaire foncière en tout cas de ce bien immobilier, ceci à tout juste 20 ans. C'est à juste titre que l'Office n'a pas retenu que celle-ci serait à la charge de son père, les conditions de l'art. 277 al. 2 CC n'étant pas remplies, contrairement aux allégations du plaignant. Du reste, le plaignant n'a pas contesté ce point dans sa plainte. Bien au contraire, à la tête d'une fortune immobilière d'une certaine importance qu'elle pourrait le cas échéant réaliser, elle doit être considérée comme autonome financièrement et, par voie de conséquence, comme participant pour moitié à la charge de loyer. Il n'y aurait ainsi rien eu de choquant si, en l'occurrence, l'Office avait retenu comme charge de loyer du plaignant la moitié de celui-ci et des charges, soit 1'100 fr. (moitié de 2'200 fr.) et 125 fr. (moitié de 250 fr.) de charges, soit 1'225 fr.

La plainte sera ainsi rejetée.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

LA COMMISSION DE SURVEILLANCE

SIÉGEANT EN SECTION :

A la forme :

Déclare recevable la plainte formée le 24 novembre 2008 par Eric SCHMID contre la décision de l'Office des poursuites du 12 novembre 2008 dans le cadre de la poursuite N° 08 167014 K.

Au fond :

1. La rejette.

2. Déboute les parties de toutes autres conclusions

Siégeant : M. Philippe GUNTZ, président ; MM. Philipp GANZONI et Philippe VEILLARD, juges assesseurs.

Au nom de la Commission de surveillance :

Véronique PISCETTA
Greffière :

Philippe GUNTZ
Président :

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