



## POUVOIR JUDICIAIRE

DCSO/676/06

### DÉCISION

#### DE LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DES OFFICES DES POURSUITES ET DES FAILLITES SIÉGEANT EN SECTION

DU LUNDI 20 NOVEMBRE 2006

Cause A/4292/2006, plainte 17 LP formée le 20 octobre 2006 par **M. G** \_\_\_\_\_, élisant domicile en l'étude de Me Alain VEUILLET, avocat à Genève, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 03 xxxx37 R à propos de la location à M. **W** \_\_\_\_\_ de la galerie centrale de l'immeuble situé \_\_\_\_\_, rue **X** \_\_\_\_\_.

Décision communiquée à :

- **M. G** \_\_\_\_\_  
domicile élu : Etude de Me Alain VEUILLET, avocat  
Place du Port 1  
1204 Genève
- **T** \_\_\_\_\_ **Limited**  
domicile élu : Etude de Me Bruno DE PREUX, avocat  
Rue Gourgas 5  
Case postale 237  
1211 Genève 8
- **G** \_\_\_\_\_ **SA**
- **Office des poursuites**

---

Tout recours à la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal fédéral doit être formé par écrit, déposé en trois exemplaires à la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites (Rue Ami-Lullin 4, case postale 3840, 1211 Genève 3), accompagné d'une expédition de la décision attaquée, dans les dix jours dès la notification de la présente décision (art. 19 al. 1 LP) ou cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 20 LP). Le recours doit indiquer les points sur lesquels une modification de la décision attaquée est demandée et mentionner brièvement les règles de droit fédéral qui sont violées par la décision et en quoi consiste la violation.

---

## EN FAIT

- A. Dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 03 xxxx37 R dirigée contre M. G\_\_\_\_\_, à la requête de T\_\_\_\_\_ Limited, l'Office des poursuites (ci-après : l'Office) a instauré une gérance légale, qu'il a confiée à la régie G\_\_\_\_\_SA, sur la parcelle n° \_\_\_\_\_, fo \_\_\_\_, sise \_\_\_\_, rue X\_\_\_\_\_, dans la commune de Genève.

Cette parcelle a fait l'objet d'une requête de nouvelle expertise auprès de la Commission de céans (cause A/4410/2005). Un recours, actuellement pendant au Tribunal fédéral, a été interjeté contre la décision rendue le 18 juillet 2006 dans la cause A/4410/2005 (DCSO/478/06).

- B. Par fax et lettre-signature du 3 mai 2006, l'Office a imparti à M. G\_\_\_\_\_ un délai au 10 mai 2006 pour lui verser un montant de 240'000 fr., correspondant aux sommes avancées par G\_\_\_\_\_SA pour payer les frais minimums d'exploitation de l'immeuble (86'358 fr. 20), une avance de frais (50'000 fr.) en faveur de la régie ainsi que la future prime d'assurance de l'immeuble (60'000 fr.), sans compter un solde de factures en souffrance d'environ 45'000 fr. L'Office a également précisé que la créancière gagiste T\_\_\_\_\_ Limited refusait d'effectuer l'avance de frais et qu'à défaut de paiement dans le délai imparti, elle déclinait toute responsabilité, l'immeuble risquant de ne plus être assuré et entretenu, ce qui était susceptible d'entraîner une diminution de sa valeur. Il a ajouté que si l'avance de frais n'était pas effectuée à temps, il ordonnerait à G\_\_\_\_\_SA de relouer toutes les surfaces vacantes de l'immeuble, y compris les vitrines d'exposition pour lesquelles il avait récemment reçu des demandes.

Par fax et lettre-signature du 10 mai 2006, M. G\_\_\_\_\_ a considéré que le délai imparti pour effectuer le paiement était insuffisant et que le montant exigé était excessif. Il a en outre affirmé que la question de l'assurance de l'immeuble pourra être réglée à brève échéance et s'est catégoriquement opposé à toutes démarches visant à relouer les surfaces vacantes de l'immeuble.

Par lettre-signature du 15 mai 2006, l'Office a indiqué maintenir intégralement les termes et conclusions de son courrier du 3 mai 2006 et a rappelé qu'il était en droit, en application de l'art. 94 ORFI, d'ordonner la relocation de toutes surfaces vacantes de l'immeuble, même sans son accord. Il a également précisé ne plus disposer de liquidités lui permettant d'entretenir l'immeuble, motif pour lequel il avait ordonné ce même jour à G\_\_\_\_\_SA de remettre en location toutes les surfaces vacantes par un courrier dont il lui a communiqué une copie en annexe.

Par lettre-signature du 6 juin 2006, G\_\_\_\_\_SA a informé en substance l'Office que suite à diverses démarches et opérations, le compte de l'immeuble accusait un découvert de 7'000 fr. (versement de la caisse du Palais de justice de 29'400 fr. +

43'000 fr. recredité sur le compte suite au pompage de 54'000 litres de mazout dans la cuve de l'immeuble), étant précisé que plusieurs factures (Services industriels, contrat d'entretien de la chaufferie etc.) étaient en souffrance pour un montant d'environ 50'000 fr. et que le salaire du concierge, soit 2'600 fr. nets par mois, avait été versé jusqu'à fin avril 2006, mais plus par la suite. Par ailleurs, elle a indiqué cesser tous paiements en l'état, ce dont elle devait informer les fournisseurs et prestataires de services. G\_\_\_\_\_SA a également relevé que l'immeuble n'était plus assuré depuis le 31 mai 2006.

- C. Par fax et lettre-signature du 14 juin 2006, l'Office a notamment imparti à M. G\_\_\_\_\_ un délai au 25 juin 2006 pour faire part de ses éventuelles observations, relatives au projet de bail établi par G\_\_\_\_\_SA en faveur de G\_\_\_\_\_SA (Mc Donald's), portant sur la location de deux enseignes publicitaires sises à l'entrée de la galerie de l'immeuble. Il a précisé que sans nouvelle de sa part, G\_\_\_\_\_SA soumettrait le projet de bail à G\_\_\_\_\_SA pour signature. Il ressort notamment du projet de bail précité que la durée du bail est de trois mois, soit du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2006, que le bail est reconductible de trois mois en trois mois, que le délai de résiliation est de trois mois au moins avant la fin du bail et que le loyer annuel est de 12'000 fr.

Par courrier du 23 juin 2006, M. G\_\_\_\_\_ s'est catégoriquement opposé au projet de bail précité, considérant qu'il n'y avait aucune urgence et que la démarche était d'autant plus contestable que G\_\_\_\_\_SA avait recredité 43'000 fr. sur le compte de l'immeuble.

- D. Par acte du 26 juin 2006, M. G\_\_\_\_\_ a formé plainte, enregistrée sous le n° A/2368/2006, assortie d'une demande d'effet suspensif, contre la « décision » de l'Office du 14 juin 2006 (reçue par fax le jour même et par lettre-signature le 16 juin 2006), « décision » dont il a précisé qu'elle concernait « la location à la société G\_\_\_\_\_SA de deux enseignes au-dessus de l'entrée de la galerie de l'immeuble situé \_\_\_\_, rue X\_\_\_\_\_ ».

Par ordonnance du 30 juin 2006, la Commission de céans a refusé l'effet suspensif à la plainte. L'Office n'a toutefois ni pris ni donné à G\_\_\_\_\_SA la décision de conclure le bail considéré, à savoir de louer à la société G\_\_\_\_\_SA deux enseignes au-dessus de l'entrée de la galerie de l'immeuble en question.

Cette plainte a donné lieu à des déterminations de l'Office, en date du 12 juillet 2006, ainsi que de G\_\_\_\_\_SA et de T\_\_\_\_\_ Limited en date du 14 juillet 2006.

- E. Le 9 octobre 2006, l'Office a informé M. G\_\_\_\_\_ de l'offre de Mme S\_\_\_\_\_ de prendre en location une partie de l'immeuble considéré.

M. G\_\_\_\_\_ s'est opposé à cette location par un courrier du 20 octobre 2006, pour le motif que le processus de relocation des locaux est préjudiciable à ses intérêts, que la disponibilité desdits locaux se justifiait pleinement quelles que

soient les perspectives, notamment en cas de vente et de transformation de l'immeuble, que la limitation du bail à trois mois ne constituait nullement une garantie de libération des locaux compte tenu des possibilités légales de prolongation, et que le loyer proposé était largement inférieur aux prix pratiqués dans le quartier. Il a précisé que ce courrier valait en tant que besoin plainte à l'autorité de surveillance.

Par un fax envoyé par ailleurs par recommandé du 30 octobre 2006, l'Office a donné instruction à G\_\_\_\_\_ SA de conclure ce contrat de location avec Mme S\_\_\_\_\_. Le même jour, l'Office a transmis à la Commission de céans une copie du courrier précité de M. G\_\_\_\_\_ du 20 octobre 2006 en tant que plainte contre cette location. Cette écriture sera enregistrée sous le n° A/4290/2006.

- F. De même, mais en date des 13 et 17 octobre 2006, l'Office a informé M. G\_\_\_\_\_ des offres respectivement de S\_\_\_\_\_ SA et de M. W\_\_\_\_\_ de prendre en location respectivement des locaux situés au rez-de-chaussée et au premier étage de cet immeuble (locaux « ex-Tati ») et la galerie marchande de l'immeuble.

M. G\_\_\_\_\_ s'est opposé à ces locations par des courriers du 20 octobre 2006 identiques au courrier précité de la même date concernant l'offre de Mme S\_\_\_\_\_.

Là également, l'Office a donné instruction à G\_\_\_\_\_ SA de conclure ces contrats de location respectivement avec S\_\_\_\_\_ SA et M. W\_\_\_\_\_, par des fax envoyés aussi par recommandé le 30 octobre 2006, et il a transmis à la Commission de céans une copie des deux courriers précités de M. G\_\_\_\_\_ du 20 octobre 2006 en tant que plaintes. Ces deux écritures seront enregistrées sous les n° A/4291/2006 et A/4292/2006.

- G. Par un courrier recommandé du 30 octobre 2006, l'Office a remis à M. G\_\_\_\_\_ d'une part une copie de ses trois courriers précités du même jour ordonnant à G\_\_\_\_\_ SA de conclure ces trois contrats, et d'autre part une copie de ses trois lettres du même jour à la Commission de céans lui transmettant les trois courriers précités de M. G\_\_\_\_\_ du 20 octobre 2006, considérant selon sa demande que ceux-ci valaient plainte.

A la demande de la Commission de céans, l'Office a communiqué les originaux des trois courriers précités de M. G\_\_\_\_\_ du 20 octobre 2006, le 7 novembre 2006, ainsi que, le 17 novembre 2006, une copie des courriers susmentionnés qu'il avait envoyés à M. G\_\_\_\_\_ respectivement les 9, 13, 17 et 30 octobre 2006.

- H. Par une décision de ce jour (DCSO/673/06), la Commission a déclaré irrecevable la plainte A/2368/2006 de M. G\_\_\_\_\_, pour le motif, principalement, qu'elle n'était pas dirigée contre une mesure sujette à plainte mais contre une invitation à faire valoir son droit d'être entendu à propos de la location envisagée de deux enseignes, et à titre subsidiaire pour cause de tardiveté en tant qu'elle serait

dirigée contre la décision de principe de l'Office du 15 mai 2006 de remettre en location les surfaces vacantes de l'immeuble considéré.

- I. Ni M. G\_\_\_\_\_, ni une autre personne physique ou morale n'ont formé de plainte postérieurement à la prise et la communication des instructions de l'Office de conclure les contrats considérés, contre ces décisions.

## **EN DROIT**

- 1.a. La Commission de céans est compétente pour connaître des plaintes dirigées contre des mesures prises par des organes de l'exécution forcée qui ne sont pas attaques par la voie judiciaire ou des plaintes fondées sur un prétendu déni de justice ou retard injustifié (art. 17 LP ; art. 10 al. 1 et art. 11 al. 2 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ).

Même si elle se concrétise par la passation d'un acte soumis au droit privé, la conclusion d'un bail dans l'exercice de la gérance légale d'un immeuble comporte l'exercice d'une prérogative de l'Office en tant qu'organe de l'exécution forcée, que l'Office conclue lui-même le contrat (parce qu'il assume lui-même directement la gérance légale) ou qu'il en charge un tiers (art. 94 al. 2 ORFI), en particulier une agence immobilière ayant qualité d'auxiliaire de gérant légal (ATF 129 III 400). Elle est une mesure sujette à plainte (art. 17 al. 1 LP).

- 1.b. En l'espèce, l'écriture du plaignant du 20 octobre 2006, adressée à l'Office, constituait une réponse au courrier que celui-ci lui avait envoyé le 9 octobre 2006 pour l'inviter à se déterminer sur la location alors envisagée d'une partie de l'immeuble considéré à Mme S\_\_\_\_\_. Le plaignant avait certes précisé à la fin de ce courrier qu'en tant que besoin cette lettre valait plainte à l'autorité de surveillance.

Comme la Commission de céans le juge dans sa décision de ce jour sur la plainte A/2368/2006 du même plaignant concernant la location envisagée de deux enseignes à la société G\_\_\_\_\_SA, l'invitation à se déterminer sur une mesure envisagée n'est pas une mesure sujette à plainte.

- 2.a. L'Office a certes ensuite pris et communiqué notamment au plaignant une décision, sous forme d'instruction donnée à la régie, de conclure le bail considéré avec Mme S\_\_\_\_\_. Comme déjà indiqué (consid. 1.a), il s'agit là d'une mesure sujette à plainte. Cette mesure n'a toutefois alors pas fait l'objet d'une plainte, ni de la part du plaignant, ni de la part d'une autre personne physique ou morale.
- 2.b. Le plaignant part de l'idée que son écriture précitée du 20 octobre 2006, pourtant antérieure à la prise et la communication de cette décision, vaut plainte contre cette dernière. L'Office semble avoir partagé ce point de vue en transmettant cette écriture à la Commission de céans en tant que plainte. L'avis de l'Office à cet

égard ne lie cependant pas la Commission de céans ; en effet, ce n'est pas l'Office qui peut décider quels actes valent le cas échéant plainte, même s'il lui faut communiquer à l'autorité de surveillance les écritures qui ont cette apparence ou, comme en l'espèce, qui sont présentées comme telles (art. 32 al. 2 phr. 2 LP ; art. 11 al. 3, art. 64 al. 2 et art. 76 LPA et art. 13 al. 5 LaLP).

Le plaignant a entendu s'épargner une démarche en contestant d'avance, à titre subsidiaire, la mesure que l'Office prendrait le cas échéant s'il ne retiendrait pas les motifs qu'il avançait à l'encontre de la prise de cette décision.

- 2.c. Il n'est certes pas exclu que, suivant les circonstances, une plainte prématurée soit recevable, parce que, dans le contexte de l'affaire, ce serait faire preuve d'un formalisme excessif que de l'écarter pour le motif que l'acte attaqué n'avait pas encore été pris lors du dépôt de la plainte. On ne se trouve cependant pas dans cette situation lorsque le plaignant savait, lors du dépôt de sa plainte, que la mesure qu'il attaquait n'avait pas encore été prise mais qu'elle était alors seulement envisagée, quand bien même l'intention de l'Office de la prendre pouvait paraître voire était ferme.

Il n'est pas admissible que la possibilité offerte à un intéressé de faire valoir son point de vue et ses moyens de défense - ainsi qu'il le faut en règle générale, en vertu du droit constitutionnel d'être entendu, pour la prise de toute mesure - soit utilisée simultanément comme une occasion de contester par anticipation la décision envisagée qui seraient finalement quand même prise, et de faire ainsi « coup double » à bon compte. Il y a dans une telle démarche à la fois une sous-estimation de la portée que le droit d'être entendu peut et doit le cas échéant avoir d'un point de vue matériel (cf. DCSO/164/05 consid. 2.c du 22 mars 2005 sur la question analogue de l'importance des exigences de motivation et d'indication des délai et voie de recours) et détournement de sa finalité du peu de formalisme caractérisant la procédure de plainte. Admettre ce procédé ouvrirait la porte à une généralisation intolérable de ce qui serait alors érigé en faculté d'à la fois se déterminer sur une mesure envisagée et de former plainte par anticipation mais aussi conditionnellement contre cette mesure pour le cas où elle serait prise. Ce serait aussi reconnaître une possibilité tout aussi inadmissible de déposer des plaintes préventives auprès des Offices, quand ce n'est pas auprès des autorités de surveillance.

Il y a d'autant moins lieu de se montrer souple en la matière que, comme en l'espèce, l'intéressé est représenté par un avocat.

- 2.d. Le plaignant ne saurait se prévaloir avec succès du principe de la bonne foi, en prétendant qu'il a été dissuadé sans sa faute de former plainte en temps utiles, c'est-à-dire ni tardivement mais ni non plus prématurément, du fait que l'Office, en lui communiquant la décision considérée, lui a indiqué qu'il transmettait sa détermination à la Commission de céans en tant que plainte. Il devait être patent

pour le plaignant, à tout le moins pour l'avocat le représentant, d'une part que ce courrier de transmission ne comportait aucune assurance que ladite détermination vaudrait effectivement plainte au sens de l'art. 17 LP et d'autre part que l'Office ne constituait en tout état pas l'autorité compétente pour donner une telle assurance.

- 2.e. La Commission de céans déclarera donc la présente plainte irrecevable.
- 3.a. A titre subsidiaire, la Commission de céans relève qu'en l'espèce, l'Office avait pris et communiqué au plaignant, en date du 15 mai 2006, la décision qu'il lui avait annoncé le 3 mai 2006 vouloir prendre de louer les surfaces vacantes de son immeuble, placé sous gérance légale, y compris les vitrines d'exposition. S'il avait manifesté son opposition à cette décision, le 10 mai 2006, le plaignant n'a en revanche ensuite pas formé de plainte à l'encontre de cette mesure, prise sous la forme d'une instruction donnée à l'auxiliaire du gérant légal de remettre en location les surfaces vacantes de cet immeuble, mesure qui lui a été dûment communiquée. Or, cette décision de principe est entrée en force. Il est à noter que, précédemment, le plaignant avait formé une plainte contre une même décision de principe de l'Office, du 27 juin 2003, de remettre en location les locaux vacants de ce même immeuble et que sa plainte avait été déclarée recevable mais rejetée par la Commission de céans par une décision du 27 novembre 2003 (DCSO/514/03).
- 3.b. Il n'est pas exclu qu'il faudrait juger que la nouvelle mais même décision de principe de l'Office de remettre en location les surfaces vacantes de cet immeuble doit être considérée comme une décision de confirmation, non sujette à plainte (ATF 7B.19/2006 du 25 avril 2006 consid. 3.2 *in fine* ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 17 n° 12 ; Flavio Cometta, in SchKG I, ad art. 17 n° 22 ), de cette précédente décision, plutôt qu'être analysée comme une nouvelle décision prise au terme d'un réexamen des circonstances de l'affaire. Non seulement le plaignant n'a pas avancé d'éléments démontrant que c'est la seconde hypothèse qui serait juste, mais encore c'est un fait que cette nouvelle décision de principe n'a pas été attaquée à temps.
- 3.c. Le cas échéant, il se poserait la question de savoir si cette décision de principe non attaquée à temps se trouve reprise dans une décision ultérieure de conclure un bail déterminé en exécution de cette décision de principe et si elle peut encore être contestée pour des motifs généraux non spécifiquement centrés sur sa mise en œuvre ou le cas échéant seulement quant à sa concrétisation pour des motifs propres aux conditions et modalités du bail considéré.

Or, il apparaît que le plaignant conteste la décision de conclure le bail considéré essentiellement pour des motifs généraux dirigés en réalité contre la décision de principe précitée.

4. La présente procédure est gratuite (art. 20a al. 1 LP). Il n'est pas perçu d'émoluments (art. 61 al. 2 let. a OELP), et il ne saurait être alloué de dépens (art. 62 al. 2 OELP).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
LA COMMISSION DE SURVEILLANCE  
SIÉGEANT EN SECTION :**

Déclare irrecevable la plainte A/4292/2006 formée le 20 octobre 2006 par **M. G\_\_\_\_\_** dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage immobilier n° 03 xxxx37 R à propos de la location à M. W\_\_\_\_\_ de la galerie centrale de l'immeuble situé \_\_\_\_, rue X\_\_\_\_\_.

**Siégeant** : M. Raphaël MARTIN, président ; M. Didier BROSSET, juge assesseur, et Mme Valérie CARERA, juge assesseure suppléante.

Au nom de la Commission de surveillance :

Cendy RENAUD  
Commise-greffière :

Raphaël MARTIN  
Président :

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