



5A 554/2022

Arrêt du 26 janvier 2023

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux
Herrmann, Président, Bovey et De Rossa.
Greffière : Mme Achtari.

Participants à la procédure

A.A._____,
représenté par Me Raphaël Jakob, avocat,
recourant,

contre

Office cantonal des poursuites de Genève,
rue du Stand 46, 1204 Genève,
intimé.

Objet

plainte (solde du montant séquestré, mandat de gérance légale),

recours contre la décision de la Cour de justice du canton de Genève, Chambre de surveillance des
Offices des poursuites et faillites, du 30 juin 2022 (A/4210/2021-CS DCSO/270/22).

Faits :

A.

A.a. Le 18 décembre 2020, statuant sur requête de B.A._____, le Tribunal de première instance de Genève a ordonné au préjudice de A.A._____ le séquestre, à hauteur de 160'200 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 31 mai 2020, des immeubles n° xxx et n° yyy de la Commune de U._____, secteur V._____, et des loyers y relatifs (séquestre n° zzz).

A.b. Le 14 janvier 2021, l'Office cantonal des poursuites (ci-après: l'Office) a avisé A.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 C._____.

A.c. Le même jour, l'Office a confié à la régie C._____ un mandat de gérance légale des deux immeubles.

A.d. Le 8 juillet 2021, la régie C. _____ 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 D. _____ était tenu de verser se montait à 462'840 fr.

A.e. Le 7 octobre 2021, la régie C. _____ 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.).

A.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° www), l'Office a résilié le mandat de gérance légale relatif aux deux immeubles séquestrés et invité la régie C. _____ à lui faire parvenir, le plus rapidement possible, le décompte de gérance arrêté " à ce jour ".

A.g. Selon le décompte de la régie C. _____ 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). La régie C. _____ 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.).

A.h. Le 19 novembre 2021, l'Office a versé à la régie C. _____ la somme de 9'396 fr. 30.

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

B.

B.a. Par acte posté le 13 décembre 2021, A.A. _____ a formé plainte contre " le refus de l'Office de [lui] verser le solde du montant séquestré ". Il a conclu 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.

B.b. Par décision du 30 juin 2022, la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève (ci-après: Chambre de surveillance) a déclaré la plainte irrecevable.

C.

Par acte transmis par la voie électronique le 14 juillet 2022, A.A. _____ exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral contre la décision du 30 juin 2022. Il conclut à son annulation et au renvoi de la cause à la Chambre surveillance pour qu'elle se prononce sur le fond de sa plainte. En substance, il se plaint de la violation de l'art. 17 LP.

Des déterminations n'ont pas été requises.

Considérant en droit :

1.

1.1. Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF; **ATF 133 III 350** consid. 1.2), rendue en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 72 al. 2 let. a LTF en lien avec l'art. 19 LP), par une autorité cantonale de surveillance statuant en dernière (unique) instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). La voie du recours en matière civile est ainsi ouverte, indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF). Le recours a par ailleurs été interjeté dans le délai (art. 100 al. 2 let. a LTF) par une partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité précédente (art. 76 al. 1 LTF).

1.2. Comme le dispositif de l'arrêt attaqué prononce l'irrecevabilité de la plainte formée devant l'autorité de surveillance, c'est à juste titre que le recourant conclut à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause à cette autorité, étant rappelé que les conclusions au fond ne sont pas admissibles dans un tel cas (cf. ATF 143 I 344 consid. 4).

2.

2.1. Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF; ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 144 II 313 consid. 5.1).

Lorsque la décision attaquée est une décision d'irrecevabilité, les motifs développés dans le mémoire de recours doivent porter sur la question de la recevabilité traitée par l'autorité précédente à l'exclusion du fond du litige (ATF 123 V 335 consid. 1b; parmi plusieurs: arrêt 5A_483/2022 du 7 septembre 2022 consid. 2.1.1 et les autres arrêts cités).

En l'espèce, outre qu'il ne porte pas sur la question de la recevabilité de la plainte, le reproche que le recourant fait à l'autorité cantonale d'avoir passé sous silence l'un des griefs pourtant formé dans sa plainte - à savoir qu'il avait fait valoir que l'Office ne pouvait pas librement disposer de ses avoirs, pour régler une facture de sa délégataire, après la caducité du séquestre, celle-ci entraînant de plein droit la cessation de toute mainmise de la part de l'Office sur les avoirs précédemment séquestrés - ne respecte pas les réquisits exposés ci-dessus s'agissant d'un grief relevant de la violation du droit d'être entendu.

2.2. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ceux-ci ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 144 II 246 consid. 6.7; 143 I 310 consid. 2.2 et la référence), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. *supra* consid. 2.1). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (ATF 145 IV 154 consid. 1.1).

En l'espèce, le recourant prie le Tribunal fédéral de procéder " le cas échéant " sur la base de l'art. 105 al. 2 LTF pour constater que le contrordre à la poursuite a été donné le 16 octobre 2021 par la créancière séquestrante et que, concomitamment, le débiteur a réclamé le reversement du solde détenu par l'Office. Si tant est qu'il s'agisse là d'un grief de constatation manifestement inexacte des faits, il ne répond pas aux exigences de motivation.

3.

La Chambre de surveillance a constaté que l'Office avait 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, de 9'396 fr. 30. Il s'ensuivait que le montant de 9'396 fr. 30 n'était plus détenu par l'Office et ne pouvait donc pas être versé au plaignant. La plainte était par conséquent dépourvue d'intérêt concret. En effet, son admission ne permettrait pas de redresser la mesure querellée. La Chambre de surveillance a ajouté qu'à supposer qu'elle fût favorable au plaignant, sa décision aurait pour seul effet de constater que l'Office avait violé la loi en admettant le décompte de la régie et en procédant au versement litigieux.

Forts de ces motifs, les juges précédents ont considéré que la plainte devait être déclarée irrecevable, précisant que le plaignant demeurerait libre d'agir en responsabilité contre l'État devant les juridictions civiles (art. 5 LP et 16 LaLP/GE), s'il s'y estimait fondé.

4.

Le recourant invoque une violation de l'art. 17 LP et affirme avoir qualité à former une plainte à trois égards.

Premièrement, il soutient que la fixation des frais de gérance est contestable par la voie de la plainte conformément à l'art. 20 al. 1 ORFI et que l'autorité intimée, en tant qu'autorité cantonale de surveillance, est également compétente pour connaître de contestations de la rémunération à laquelle un tiers a droit sur la base de l'art. 20 al. 2 ORFI. Il souligne que son intérêt à obtenir une diminution des frais de gérance est évident puisque le montant en résultant lui est restitué. En revanche, les rapports internes entre la régie et l'Office ne le concernent pas, vu que le tiers qui intervient sur la base de l'art 16 al. 3 ORFI est mandaté par l'Office en tant que délégataire et auxiliaire de ce dernier. Selon lui, il ne peut en conséquence se voir opposer la décision de l'Office d'accepter de payer des honoraires ressortant d'un décompte établi après la caducité du séquestre sans qu'il puisse les contester par la voie de la plainte. Il aurait dû se voir restituer dès la caducité du séquestre, le 16 octobre 2021, les avoirs séquestrés, l'Office n'ayant plus aucun pouvoir de disposer sur ces biens. Deuxièmement, le recourant affirme que le refus de l'Office de restituer le montant total de 9'479 fr. dont il disposait au jour de la caducité du séquestre est injustifié et illicite, de sorte qu'il doit également pouvoir être contrôlé par la voie de la plainte. Il souligne que son intérêt à la plainte existe également sur ce point vu que, en cas d'admission de la plainte, l'Office devrait lui reverser ce montant, sans égard aux rapports internes de l'Office avec la régie.

Troisièmement, le recourant soutient que si on interprète le paiement par l'Office des honoraires litigieux au moyen des avoirs précédemment séquestrés comme un acte de gestion de l'Office sur les biens sis sous sa mainmise, il faut là aussi considérer que le paiement en tant que tel doit pouvoir être contrôlé par la voie de la plainte. Selon lui, rien ne justifie que l'on nie au titulaire d'avoirs séquestrés le droit de faire contrôler des actes de disposition de l'Office sur ceux-ci.

Il conclut que pour ces raisons il conserve un intérêt digne de protection à faire constater que les "honoraires de fin de mandat" de la régie ne peuvent pas lui être opposés et que le montant litigieux doit lui être restitué en cas d'admission de la plainte.

5.

5.1. La qualité pour porter plainte selon l'art. 17 LP est reconnue à toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés ou, à tout le moins, atteinte dans ses intérêts de fait par une mesure ou une omission d'un organe de la poursuite. 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 139 III 384](#) consid. 2.1; [138 III 219](#) consid. 2.3; [120 II 5](#) consid. 2a; arrêt [5A_48/2022](#) du 10 mai 2022 consid. 4.2.1 et les références).

De pratique constante, la plainte n'est recevable que si elle permet d'atteindre un but concret sur le plan de l'exécution forcée; aussi, l'art. 21 LP prévoit-il que, lorsqu'une plainte est reconnue fondée, l'autorité annule ou redresse l'acte qui en fait l'objet. La plainte ne peut ainsi, sous peine d'irrecevabilité, avoir seulement un effet déclaratif ou tendre uniquement à faire constater l'irrégularité du procédé de l'office pour fonder éventuellement une action en responsabilité selon l'art. 5 LP ([ATF 138 III 265](#) consid. 3.2; [138 III 219](#) consid. 2.3; [120 III 107](#) consid. 2; [99 III 58](#) consid. 2; arrêts [5A_837/2018](#) du 17 mai 2019 consid. 3.1, publié *in* *Pra* 2019 (78) p. 785; [7B.245/2003](#) du 7 janvier 2004 consid. 1.1 *in fine*). C'est pourquoi, la plainte n'est en particulier pas recevable si la mesure critiquée est irrévocable. Une rectification de la mesure n'étant plus possible, l'existence d'un intérêt actuel et concret de la recourante doit, sous réserve de cas exceptionnels qui n'entrent pas en ligne de compte en l'espèce, être niée (arrêts [5A_696/2008](#) du 17 avril 2009 consid. 2.1; [7B.20/2005](#) du 14 septembre 2005 consid. 1, non publié aux [ATF 131 III 652](#); [7B.25/2004](#) du 19 avril 2004 consid. 2.3 et les références).

5.2. En l'espèce, la subsomption de l'autorité de surveillance étant pleinement conforme à ces principes, elle doit être entièrement reprise pour rejeter le grief de violation de l'art. 17 LP: après le retrait de la poursuite, l'Office a versé le 19 novembre 2021 à la régie le solde des frais et honoraires de gestion facturés, par 9'396 fr. 30. Il ne détient donc plus ce montant et ne peut plus le verser au recourant, si d'aventure celui-ci y avait droit. En conséquence, l'admission de la plainte ne permettrait plus au recourant de faire redresser la mesure querellée et la plainte, dépourvue d'intérêt concret, est irrecevable.

6.

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et faillites de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 26 janvier 2023
Au nom de la I^{le} Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Herrmann

La Greffière : Ahtari