

**Loi
(8658)**

modifiant la loi d'application dans le canton de Genève de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (E 3 60)
(Teneur résultant de la loi 8621, du 21 septembre 2001)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi d'application dans le canton de Genève de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 16 mars 1912, dans sa teneur résultant de la loi 8621 du 21 septembre 2001, est modifiée comme suit :

**Chapitre I Organisation des offices des poursuites et
des faillites (nouvelle teneur de l'intitulé)**

Art. 1 (nouvelle teneur)

Le territoire du canton forme un seul arrondissement de poursuite pour dettes et d'administration des faillites. Celui-ci est doté d'un office des poursuites pour dettes et d'un office des faillites (ci-après : les offices).

Art. 2 (nouvelle teneur)

¹ Chaque office est dirigé par un préposé. Il est assisté d'un ou de plusieurs substituts et du nombre de collaborateurs nécessaires au fonctionnement de l'office.

² Les préposés des offices et les substituts, qui sont engagés à la suite d'une mise au concours publique, doivent, dans la règle, être porteurs d'un titre universitaire adéquat ou bénéficier d'une formation jugée équivalente et disposer de bonnes connaissances théoriques et pratiques en matière d'exécution forcée. Ils doivent, en outre, justifier d'aptitudes à la gestion de personnel. Leur cahier des charges est établi par le Conseil d'Etat et leur fonction est incompatible avec toute autre fonction ou office public.

³ Chaque office est doté d'un organe de surveillance interne dont le système est certifié par une autorité désignée par le Conseil d'Etat conformément à l'article 3 de la loi sur la surveillance de la gestion administrative et financière et l'évaluation des politiques publiques, du 19 janvier 1995.

⁴ Les offices sont placés sous la responsabilité d'une direction générale.

⁵ Les offices sont rattachés à un département de tutelle désigné par le Conseil d'Etat. Le directeur général, respectivement les préposés dépendent hiérarchiquement du secrétaire général de ce département.

Art. 3 (nouvelle teneur)

¹ Les fonctionnaires des offices sont nommés par le Conseil d'Etat. Ils sont soumis, comme les autres membres du personnel des offices, aux dispositions légales et réglementaires applicables au personnel de l'Etat.

² Les membres du personnel permanent et non permanent des offices ne peuvent assumer de charges dans les administrations spéciales.

Art. 4, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Le directeur général, les préposés et le responsable des ressources humaines des offices sont chargés, avec l'appui de l'office du personnel de l'Etat et de son centre de formation, d'assurer les mesures de formation professionnelle et de perfectionnement propres à garantir ou améliorer la formation professionnelle de chaque collaborateur des offices dans la mesure exigée par l'accomplissement de ses tâches.

Art. 5 (nouvelle teneur)

¹ Le Conseil d'Etat édicte les dispositions relatives à l'organisation des offices propres à assurer la marche régulière de ceux-ci. Il définit, en particulier, les règles relatives à la tenue de la comptabilité et des registres, ainsi que les modalités de surveillance interne et d'exécution des procédures prévues par la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite.

² Les offices sont tenus de se conformer aux décisions et directives du Conseil d'Etat, ainsi qu'à celles de l'inspection cantonale des finances qui lui sont applicables, conformément aux dispositions de la loi sur la surveillance de la gestion administrative et financière et l'évaluation des politiques publiques, du 19 janvier 1995.

³ Les préposés sont chargés d'organiser le travail de façon à ce que les contrôleurs ne soient pas assignés de façon continue aux mêmes tâches et que le personnel assumant des responsabilités décisionnelles dans les procédures ne soit pas affecté en permanence au même service.

Art. 6, al. 2 et 3 (nouvelle teneur)

² Il est interdit aux fonctionnaires employés des offices de recevoir et de percevoir aucun casuel, sous quelque forme que ce soit.

³ Les sommes d'argent encaissées ou gérées par les offices et dont ils n'ont pas l'emploi sont versées dans les 3 jours à la caisse de consignation de l'Etat.

Art. 7 (nouvelle teneur)

Dans tous les cas où le choix du mode de réalisation appartient à l'office compétent, les réalisations d'actifs doivent en principe être entreprises dans le cadre de ventes aux enchères publiques. Lorsque l'office dispose d'une ou plusieurs offres atteignant au moins la valeur de marché des actifs à réaliser aux dires de professionnels compétents et dans les cas prévus par la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, des ventes aux enchères restreintes ou des ventes de gré à gré peuvent être mises sur pied après accord du préposé. Sa décision est communiquée pour information à l'autorité de surveillance.

Art. 8 (nouvelle teneur)

¹ En principe, si l'agence immobilière en charge de l'immeuble atteste n'avoir aucun intérêt financier, direct ou indirect, autre que la perception de ses honoraires de gérance, le mandat de gérance légale lui est attribué par l'office compétent, moyennant l'accord du créancier gagiste poursuivant. Lorsqu'il y a changement de mandataire, les gérances légales sont attribuées selon un tournoi à des agents immobiliers et des gérants sélectionnés sur la base d'appels d'offres et agréés par l'autorité de surveillance. Les gérants légaux doivent fournir toutes indications utiles sur leur commissionnement, leur solvabilité et la couverture de leurs dettes éventuelles.

² Les bénéficiaires de gérances légales devront respecter les directives de l'office compétent et fournir une garantie bancaire correspondant au montant mensuel des loyers nets encaissés. Une autre forme de garantie équivalente peut être agréée par le préposé de l'office.

³ Les loyers doivent être versés chaque mois sur un compte spécifique ouvert auprès de la caisse de consignation de l'Etat ou auprès d'une banque agréée par le Conseil d'Etat, sous déduction des charges usuelles d'exploitation de l'immeuble. Le gérant légal est tenu d'établir un budget permettant de déterminer le montant des loyers nets mensuels à verser à la caisse de consignation. Le créancier gagiste est immédiatement avisé par la caisse du montant versé à cette dernière. Le gérant légal devra adresser à l'office compétent des décomptes trimestriels du compte d'exploitation de l'immeuble. Il devra, en outre, aviser l'office de toute vacance de locaux locatifs.

⁴ Dans le cadre des poursuites en réalisation de gages et conformément à l'article 95 de l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles, la caisse de consignation verse régulièrement des acomptes aux créanciers gagistes en fonction des loyers nets qui lui ont été versés par le gérant légal.

⁵ Les gérants légaux devront également procéder à des appels d'offres pour l'attribution de contrats d'assurance et l'exécution de travaux d'une valeur supérieure à un montant déterminé par l'autorité de surveillance, sous réserve de cas d'urgence dûment justifié.

⁶ Dès sa désignation, le gérant légal est tenu d'adresser dans les quinze jours un rapport à l'office compétent indiquant :

- a) l'état locatif de l'immeuble ;
- b) les locaux vacants éventuels ;
- c) les avoirs et engagements liés à l'exploitation de l'immeuble vis-à-vis de tiers ;
- d) les litiges liés à l'immeuble ou relatifs à son exploitation ;
- e) l'état de l'immeuble et les travaux, notamment urgents, qui mériteraient d'être exécutés.

⁷ En outre, il communique dans les trois mois à l'office un rapport sur la situation juridique de l'immeuble.

Art. 9, al. 2 et 3 (nouvelle teneur)

² L'autorité de surveillance est en droit de déléguer un représentant de l'office des faillites ou un mandataire qualifié, avec voix consultative, aux séances des administrations spéciales.

³ Les administrations spéciales doivent adresser copie des procès-verbaux de séance à l'autorité de surveillance ainsi qu'à l'office des faillites.

Art. 10 (nouvelle teneur)

¹ La Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites (ci-après : la Commission de surveillance) remplit la fonction d'autorité cantonale de surveillance au sens de l'article 13 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite.

² La Commission de surveillance est chargée des tâches d'inspection et de contrôle des offices et prononce les mesures disciplinaires prévues à l'article 14 de la loi fédérale.

³ Toutefois, la suspension et la destitution des fonctionnaires et employés des offices sont prononcées par le Conseil d'Etat sur préavis de la Commission de surveillance.

⁴ La Commission de surveillance est composée conformément aux dispositions du titre XIII de la partie 1 de la loi sur l'organisation judiciaire, du 22 novembre 1941.

Art. 11 (nouvelle teneur)

¹ La Commission de surveillance siège en plénum tous les 15 jours au moins pour exercer la surveillance générale des offices. Elle élabore son règlement interne. Pour délibérer valablement, la commission ne doit pas siéger en l'absence de plus de deux de ses membres.

² La Commission de surveillance désigne une ou plusieurs sections formées chacune d'un président et de deux assesseurs pour statuer, en instance cantonale unique, sur les plaintes au sens de l'article 17 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite.

³ La Commission de surveillance est compétente pour ordonner toutes les mesures imposées par ses tâches d'inspection et de contrôle. Les offices sont tenus d'exécuter les décisions de la commission.

Art. 12, al. 2 et 3 (nouvelle teneur)

² La Commission de surveillance a notamment pour tâches de surveillance générale :

- a) d'édicter des directives applicables aux offices et de veiller à ce qu'elles soient respectées ;
- b) de procéder à des inspections régulières des offices ;
- c) d'analyser les rapports des organes de surveillance interne ;
- d) d'examiner la comptabilité des offices, la légalité et l'opportunité des diverses opérations de gestion qui lui incombent ;
- e) de vérifier la régularité des procédures ainsi que l'adéquation qualitative et quantitative des ressources humaines mises à disposition des offices pour accomplir leur mission ;

- f) d'assurer la haute surveillance sur les comptes des faillites et de désigner le cas échéant un représentant de l'office des faillites ou un mandataire qualifié pour siéger avec voix consultative dans les administrations spéciales en vertu de l'article 9, alinéa 2 ;
- g) de s'entretenir régulièrement avec le directeur général, les préposés des offices et leurs substituts ;
- h) de prendre toutes mesures nécessaires pour le bon fonctionnement des offices ;
- i) en cas de changement de mandataire, de sélectionner, sur la base d'appels d'offres, les gérants légaux.

³ La Commission de surveillance a accès à tous les locaux, documents et registres des offices. Le personnel des offices est tenu de collaborer avec la Commission et de donner suite avec célérité à ses demandes. La Commission de surveillance ordonne s'il y a lieu les mesures et rectifications propres à assurer l'application des législations fédérales et cantonales pertinentes et fixe un bref délai aux offices pour s'exécuter. Ceux-ci sont tenus de se conformer aux directives et aux décisions de la Commission de surveillance.

Art. 13, al. 1 à 3 et 5 (nouvelle teneur)

¹ Les plaintes à la Commission de surveillance doivent être formulées par écrit et rédigées en français. Elles doivent être accompagnées des pièces auxquelles elles renvoient.

² Lorsque la plainte n'est pas suffisamment motivée, la Commission de surveillance impartit au plaignant un bref délai pour compléter la plainte ou le dossier, cela à peine d'irrecevabilité.

³ Les plaintes sont ensuite instruites avec diligence par l'une des sections instituées à cet effet à l'article 11, alinéa 2. Les débats ont lieu à huis clos. La Commission de surveillance décide, dans chaque cas, s'il y a lieu d'ordonner la comparution des parties ou d'autres mesures d'instruction.

⁵ La loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985, s'applique aux procédures relatives aux plaintes instruites par la Commission de surveillance.

Art. 14, al. 2 (nouvelle teneur)

² La décision est communiquée au Conseil d'Etat. Sont réservées les dispositions fixant le statut de la fonction publique.

Art. 15, al. 2 (nouvelle teneur)

² Les décisions sont motivées et indiquent les voies de droit ; elles sont notifiées aux parties, à l'office concerné et à d'autres intéressés éventuels. Mention de la communication est faite par le greffier en marge de la décision.

Art. 20, al. 1, lettre k (nouvelle teneur)

k) pour ordonner la liquidation, par l'office des faillites, de la faillite dans les cas prévus par l'article 193 de la loi fédérale ;

Art. 36 (nouvelle teneur)

Les préposés sont tenus, pour les ventes effectuées sous leur autorité, de se conformer aux obligations imposées aux notaires, en ce qui concerne les inscriptions au registre foncier.

Art. 39 (nouvelle teneur)

La caisse de l'Etat remplit les fonctions de caisse des consignations. Un règlement du Conseil d'Etat règle les rapports de la caisse avec les offices.

Art. 42 (nouvelle teneur)

¹ Les offices et la Commission de surveillance peuvent contraindre le débiteur ou le failli à se présenter devant eux lorsqu'ils estiment sa présence nécessaire. Ils peuvent le menacer de la peine prévue à l'article 292 du code pénal.

² Si le débiteur ou le failli n'obtempère pas, les offices et la Commission de surveillance peuvent requérir le procureur général de le contraindre à se présenter.

³ Le procureur général, sur cette réquisition, prend les mesures nécessaires. Il poursuit s'il y a lieu devant les tribunaux compétents ceux qui ne se sont pas conformés aux décisions des offices et de la Commission de surveillance.

Art. 43 (nouvelle teneur)

¹ La Cour de justice continue de fonctionner en tant qu'autorité de surveillance jusqu'à l'entrée en fonction de la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites visée à l'article 10 de la loi 8658 du 21 février 2002.

² L'article 3, alinéa 2, de la loi ne s'applique pas aux administrations spéciales en fonction avant son entrée en vigueur.

Art. 2 Modifications à une autre loi

¹ La loi sur l'organisation judiciaire, du 22 novembre 1941 (E 2 05), dans sa teneur résultant de la loi 8621 du 21 septembre 2001 visée à l'article 1 souligné, est modifiée comme suit :

Art. 1, lettre q (nouvelle)

q) une Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites.

Titre XIII de la 1^{re} partie Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites (nouveau)**Art. 56Q Composition (nouveau)**

¹ La Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites se compose de plusieurs sections formées chacune d'un juge qui la préside, et de juges assesseurs .

² Sont élus à cet effet : deux juges et deux juges suppléants ainsi que huit juges assesseurs et quatre juges assesseurs suppléants.

³ Les juges assesseurs et leurs suppléants doivent être titulaires du brevet d'avocat ou bénéficiers du statut de réviseur au sens de l'article 1 de l'Ordonnance fédérale sur les qualifications professionnelles des réviseurs particulièrement qualifiés, du 15 juin 1992.

Art. 56R Compétences (nouveau)

¹ La Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites est compétente pour ordonner en qualité d'autorité cantonale de surveillance toutes les mesures imposées par ses tâches d'inspection et de contrôle.

² Elle prononce également les mesures disciplinaires prévues à l'article 14, alinéa 1, chiffres 1 et 2, de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 16 mars 1912.

³ La Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites est l'autorité compétente pour statuer sur les plaintes conformément à l'article 17 de la loi fédérale.

Art. 56S Procédure (nouveau)

La loi d'application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite règle la procédure.

Art. 60A, al. 4 (nouveau)

⁴ Les conditions d'éligibilité des juges assesseurs à la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites sont fixées à l'article 56Q, alinéa 3, de la présente loi.

Art. 75B, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ La Commission de gestion est composée du procureur général, qui la préside, des présidents de la Cour de justice, du Tribunal administratif, de la Cour de cassation, du Tribunal de première instance, du Collège des juges d'instruction, du Tribunal tutélaire et de la Justice de paix, du Tribunal de la jeunesse, de la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites et de l'un des présidents de la Cour d'appel des prud'hommes, désigné par la Cour de justice, ainsi que de deux fonctionnaires ayant le droit de vote au sens de l'alinéa 5.

Art. 112, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Le procureur général, la Cour de justice, le Tribunal de première instance, le Tribunal de police, le Tribunal des baux et loyers, le Collège des juges d'instruction, le Tribunal de la jeunesse, la Justice de paix et Tribunal tutélaire, le Tribunal administratif et la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites ont chacun leur greffier.

Titre VIII de la 2^e partie Offices des poursuites et des faillites (nouvelle teneur)

Art. 155 Offices des poursuites et des faillites (nouvelle teneur)

Les offices des poursuites et des faillites sont organisés et fonctionnent en conformité des dispositions de la loi d'application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 16 mars 1912.

Art. 155A (abrogé)

Art. 3 Entrée en vigueur de la loi 8621 du 21 septembre 2001

La loi 8621 du 21 septembre 2001 modifiant la loi d'application dans le canton de Genève de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 16 mars 1912, entre en vigueur en même temps que la présente loi, dans la mesure où elle n'est pas modifiée par celle-ci.

Art. 4 Election de la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites

L'élection des membres de la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites prévue par la présente loi intervient selon la même procédure que celle applicable aux autres magistrats du pouvoir judiciaire.

Art. 5 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation, mais au plus tôt le 1^{er} juillet 2002, sous réserve de ses dispositions visées à l'article 6 souligné, qui entrent en vigueur le lendemain de leur promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Art. 6 Clause d'urgence

L'urgence est déclarée pour l'article 43, alinéa 1 (nouvelle teneur) de l'article 1 souligné, ainsi que pour l'article 3 souligné de la présente loi.