

BGer 5C.139/2004 vom 26. Januar 2005

Bundesgericht, 2005-01-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.139_2004

FR: TF 5C.139/2004 du 26 janvier 2005

IT: TF 5C.139/2004 del 26 gennaio 2005

Regeste

action en revendication | Droits réels

Erwägungen

E. 1

En vertu de l' art. 48 al. 1 OJ , le recours en réforme n'est en principe ouvert que contre une décision finale. La jurisprudence admet toutefois, pour des motifs d'économie de procédure (ATF 127 I 92 consid. 1c et les arrêts cités), la recevabilité d'un recours en réforme immédiat contre une décision partielle tranchant au fond le sort d'une prétention qui aurait pu faire à elle seule l'objet d'un procès distinct et dont le jugement est préjudiciel à celui des autres conclusions encore litigieuses (cf. ATF 129 III 25 consid. 1.1; 124 III 406 consid. 1a; 123 III 140 consid. 2a; 117 II 349 consid. 2a). Ces conditions sont remplies en l'espèce. Dès lors, le recours, formé en temps utile (art. 54 al. 1 OJ) contre une décision prise en dernière instance cantonale par le tribunal suprême du canton (art. 48 al. 1 OJ) dans une contestation civile de nature pécuniaire dont la valeur dépasse manifestement 8'000 fr. (art. 46 OJ), est recevable.

E. 2.1

Selon la défenderesse, la cour cantonale a violé l' art. 806 CC , ainsi que les dispositions relatives à la réalisation du gage immobilier (soit les art. 151 ss LP et 94 ORFI), en estimant que l'office des poursuites disposait de compétences étendues en matière de gérance légale et que celles-ci ne se limitaient pas aux loyers et fermages. En effet, l' art. 806 CC ne vise que l'hypothèse d'un immeuble donné à bail, et le Tribunal fédéral a toujours refusé d'étendre le droit de gage immobilier à des créances autres que celles résultant d'un contrat de bail, comme des créances qu'un débiteur possède à l'encontre de ses hôtes ou du gérant d'un établissement situé sur l'immeuble gagé (ATF 77 III 119). En outre, avant la réquisition de vente de l'immeuble, le gérant légal dispose uniquement de la compétence de prendre les mesures urgentes exhaustivement énoncées à l' art. 94 ORFI . Ce n'est que lorsque le créancier a requis la vente de l'immeuble que l'office a la compétence de prendre des mesures de gérance plus étendues en vertu de l' art. 101 al. 1 ORFI . Or en l'espèce, la vente de l'immeuble n'a été requise que le 29 janvier 2004, soit après le dépôt de l'appel contre le jugement du Tribunal de première instance du 6 novembre 2003. Dès lors, toujours selon la défenderesse, "l'État de Genève, soit pour lui l'office des poursuites, n'était, en tant que gérant légal, pas compétent pour agir en vue de revendiquer le bien immobilier, ni pour résilier le contrat de prêt, ni pour exiger une indemnité pour occupation illicite", car ces mesures sortaient du cadre de l' art. 94 ORFI .

E. 2.2

Aux termes de l' art. 806 al. 1 CC , le gage grevant un immeuble donné à bail comprend également les loyers ou fermages qui ont couru, depuis la poursuite en réalisation de gage commencée par le créancier ou la déclaration de faillite du débiteur, jusqu'au moment de la réalisation. Dès réception de la réquisition de poursuite en réalisation du gage, s'il s'agit d'un immeuble loué ou affermé et si le créancier gagiste poursuivant exige que le gage comprenne les loyers et fermages, l'office des poursuites avise de la poursuite les locataires et les fermiers et les invite à payer en ses mains les loyers et fermages qui viendront à échéance (art. 152 al. 2 LP ; art. 91 al. 1 de l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles [ORFI; RS 281.42]).

E. 2.2.1

Après notification de cet avis aux locataires et fermiers, l'office est tenu de prendre, en lieu et place du propriétaire du gage, toutes les mesures nécessaires pour assurer et opérer l'encaissement des loyers et fermages; il devra notamment, au besoin, intenter des poursuites à cet effet, exercer le droit de rétention du bailleur, résilier les baux, requérir l'expulsion des locataires, conclure de nouveaux baux; il a en outre le droit d'ordonner les réparations urgentes et d'affecter les loyers et fermages perçus par lui au paiement des redevances courantes (gaz, eau, électricité, etc.), ainsi qu'au paiement des frais de réparations et des contributions à l'entretien du débiteur sans ressources (art. 94 al. 1 ORFI). Il s'agit là d'une gérance légale limitée à ces seules mesures conservatoires urgentes, qui peuvent d'ailleurs être confiées à un tiers en vertu de l' art. 94 al. 2 ORFI (ATF 129 III 90 consid. 2.1 et les références citées).

E. 2.2.2

Dès que le créancier gagiste a requis la réalisation du gage, l'office pourvoit, sauf si le poursuivant y a expressément renoncé, à la gérance et à l'exploitation de l'immeuble de la manière prévue, en matière de poursuite par voie de saisie, dès la date de la saisie (art. 102 al. 3 LP , auquel renvoie l' art. 155 al. 1 LP ; art. 16 ss ORFI , auxquels renvoie l' art. 101 al. 1 ORFI). Cette gérance a une portée plus grande que celle de l' art. 94 ORFI (ATF 129 III 90 consid. 2.2). Elle comprend toutes les mesures nécessaires pour entretenir l'immeuble en bon état de rendement ainsi que pour la perception des fruits et autres produits, soit notamment la résiliation des baux, l'expulsion des locataires, la conclusion de nouveaux baux, la récolte et la vente des fruits, la rentrée des loyers et fermages au besoin par voie de poursuites (art. 17 ORFI).

E. 2.3

La question que pose la présente espèce est celle de savoir si l'office des poursuites peut, au titre des mesures conservatoires urgentes de l' art. 94 ORFI , dénoncer un accord par lequel le débiteur avait mis sans contrepartie des locaux sis dans l'immeuble gagé à la disposition d'un tiers, pour requérir l'évacuation de ce tiers.

E. 2.3.1

L' art. 152 al. 2 LP , ainsi que les art. 91 ss ORFI précisant cette disposition, se fondent sur l' art. 806 CC et ne trouvent application que si l'immeuble gagé est loué ou affermé (ATF 77 III 119 consid. 1) - cas auxquels il convient d'assimiler celui où l'immeuble est grevé d'un droit de superficie en contrepartie duquel le propriétaire reçoit des prestations périodiques (Trauffer, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 2e éd. 2003, n. 1 ad art. 806 CC et les références citées; cf. ATF 94 III 8) - et pour autant que le créancier gagiste poursuivant exige que le gage comprenne les loyers et fermages. En revanche, lorsque l'immeuble n'est

ni loué ni affermé, il ne peut y avoir d'immobilisation des loyers et fermages et de gérance légale selon les art. 91 ss ORFI (ATF 77 III 119 ; Känzig/Bernheim, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bâle 1998, n. 13 ad art. 152 LP).

E. 2.3.2

Il découle de ce qui précède que l'office des poursuites ne peut pas se fonder sur l' art. 94 ORFI pour dénoncer un accord par lequel le débiteur avait mis sans contrepartie des locaux situés dans l'immeuble gagé à la disposition d'un tiers, à moins qu'il ne soit établi que l'accord en question a été conclu à la place d'un contrat de bail préexistant dans le but d'éluider les art. 806 CC , 152 al. 2 LP et 91 ss ORFI (cf. ATF 77 III 119 consid. 1 p. 122). Comme rien de tel ne résulte des faits tels qu'ils ont été constatés souverainement par la dernière autorité cantonale (cf. art. 63 al. 2 OJ), l'office des poursuites ne pouvait se fonder sur l' art. 94 ORFI pour, en lieu et place des copropriétaires de l'immeuble, dénoncer l'accord par lequel des locaux situés dans l'immeuble gagé avaient été mis sans contrepartie à la disposition de la défenderesse et requérir l'évacuation de celle-ci.

E. 2.3.3

Les mesures conservatoires urgentes décrites à l' art. 94 ORFI , que l'office des poursuites est tenu de prendre en lieu et place du propriétaire du gage, sont en effet uniquement celles qui sont nécessaires pour assurer et opérer l'encaissement des loyers et fermages, en tant qu'objets du gage : ainsi, la faculté de résilier les baux et de requérir l'expulsion des locataires - faculté qui appartient exclusivement à l'office des poursuites lorsque l'immeuble fait l'objet d'une gérance légale (ATF 109 III 45) - ne peut se comprendre que dans le cadre de cette mission générale, soit dans l'hypothèse où un locataire est en retard dans ses paiements (arrêt 4C.367/2000 du 8 mars 2001, consid. 1c). En revanche, si l'immeuble n'est ni loué ni affermé, il n'y a pas matière à procéder selon les art. 91 ss ORFI , ni donc à prendre des mesures selon l' art. 94 ORFI . La gérance légale prévue par cette disposition se limite aux mesures conservatoires urgentes nécessaires pour assurer et opérer l'encaissement des loyers et fermages, au contraire de l'administration de l'immeuble à laquelle l'office pourvoit dès la réquisition de vente et qui a une portée plus large (cf. ATF 129 III 90 consid. 2 et les références citées). Point n'est toutefois besoin ici d'examiner ce qu'il en aurait été si l'office avait agi dans le cadre de l'administration de l'immeuble selon l' art. 102 al. 3 LP .

E. 2.3.4

On observera en passant qu'en l'espèce, le créancier poursuivant n'est pas plus mal placé que si les débiteurs occupaient eux-mêmes les locaux en question : en effet, selon l' art. 19 ORFI , jusqu'à la réalisation de l'immeuble, le débiteur ne peut être tenu ni de payer une indemnité pour les locaux d'habitation ou d'affaires qu'il occupe ni de vider les lieux (cf. ATF 77 III 119 consid. 1 p. 122; Känzig/Bernheim, op. cit., n. 13 ad art. 152 LP ; B1SchK 1973 n° 48 p. 151).

E. 3

Il résulte de ce qui précède que la cour cantonale a violé le droit fédéral en considérant que l'État de Genève, soit pour lui l'office des poursuites, avait qualité pour dénoncer, en lieu et place des propriétaires de l'immeuble gagé, l'accord par lequel ceux-ci avaient mis sans contrepartie des locaux situés dans cet immeuble à la disposition de la défenderesse, et pour agir en revendication à l'encontre de cette dernière. Par conséquent, le jugement sur partie par lequel la défenderesse a été condamnée à évacuer immédiatement les locaux en question

doit être réformé en ce sens que les conclusions correspondantes des consorts X. _____, représentés légalement par l'État de Genève, sont déclarées irrecevables. La cause sera par ailleurs renvoyée à l'autorité cantonale pour qu'elle se prononce à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale (cf. art. 157 et 159 al. 6 in fine OJ). Quoiqu'il succombe, l'État de Genève n'aura pas à supporter de frais judiciaires, dès lors qu'il s'est adressé au tribunal dans l'exercice de ses attributions officielles sans que son intérêt pécuniaire soit en cause (art. 156 al. 2 OJ). Il supportera en revanche les frais indispensables engagés par la défenderesse, laquelle obtient gain de cause (art. 159 al. 1 et 2 OJ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.