

GE_GERICHTE A/353/2010 vom 15. April 2010

GE Cour de justice, 2010-04-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_353_2010

FR: GE_GERICHTE A/353/2010 du 15 avril 2010

IT: GE_GERICHTE A/353/2010 del 15 aprile 2010

Regeste

Cession de loyer. Gérance légale. | Plainte rejetée. Lorsqu'il y a une gérance légale, les loyers reviennent aux créanciers poursuivants. Si un créancier hypothécaire de 1er rang à qui les loyers sont cédés revendique les loyers alors qu'il n'est pas créancier poursuivant, il se trouve primé par la gérance légale. Recours au Tribunal fédéral rejeté par arrêt | LP.102; ORFI.15

Erwägungen

E. 31

I 219 ; ATF

E. 36

I 420). Le courrier de l'Office du 15 janvier 2010, dont copie a été adressée au conseil de la plaignante le même jour, est manifestement une mesure de l'Office, au sens de l'art. 17 al. 1 LP et de la jurisprudence, soumise à plainte. La présente plainte est donc recevable. 2. La saisie d'un immeuble comprend de plein droit (art. 102 al. 1 LP) les récoltes pendantes ainsi que les loyers et fermages courants. Immédiatement après l'exécution de la saisie, l'Office doit en informer les créanciers gagistes et attirer leur attention sur les dispositions des art. 102 al. 1 LP, 94 al. 3 LP et 806 al. 1 et 3 CC pour leur permettre d'assurer leur droit de préférence sur les loyers et fermages en intentant une poursuite en réalisation du gage immobilier pour leurs créances échues. Il doit également aviser les locataires et fermiers qu'à l'avenir les loyers et fermages ne pourront être payés valablement qu'en mains de l'Office (art. 15 al. 1 let. b ORFI). Tant que subsiste la saisie, l'Office pourvoit à la gérance et à la culture de l'immeuble, il peut également, sous sa responsabilité, en confier la gérance à un tiers (art. 16 al. 1 et 3 ORFI). 3.a. L'art. 806 al. 3 CC dispose que les actes juridiques du propriétaire relativement à des loyers ou des fermages non échus, ou la saisie de ces prestations par d'autres créanciers ne sont pas opposables au créancier qui a poursuivi en réalisation de gage avant l'époque où les loyers et fermages sont devenus exigibles. Cela signifie qu'une cession de loyers devient sans effet et est inopposable au créancier gagiste qui a introduit une poursuite en réalisation de gage immobilier et demandé l'extension du gage aux loyers. A contrario, les loyers et fermages perçus par l'Office, suite à la mise en place d'une gérance légale sur l'immeuble saisi, ne peuvent être affectés au service des intérêts des créances garanties par gage qui ne font pas l'objet de poursuites (art. 95 al. 1 ORFI). 3.b. En matière de faillite, le Tribunal fédéral a jugé que les créances que le failli a cédées avant l'ouverture de sa faillite mais qui ne sont nées qu'après, tombent dans la masse. Il considère que la cession d'une créance future ne sortit ses effets qu'au moment où naît la créance et pour autant que le cédant soit, à ce moment là, en droit d'en disposer (ATF 111 III 73 ; JdT 1988 II 15). 3.c. La loi ne règle pas la question de savoir si la cession des loyers tombe également en cas de saisie. Il convient toutefois de rappeler que les

dispositions qui fondent le dessaisissement du poursuivi, dont notamment l'art. 96 al. 2 LP, visent à empêcher toute diminution du patrimoine de ce dernier et qu'il est interdit de convenir d'avance d'actes de dispositions qui pourraient prendre effet durant le dessaisissement et qui portent sur des droits patrimoniaux lesquels doivent être réalisés pour désintéresser tous les saisissants. Partant, il a y lieu d'appliquer, par analogie, l'art. 806 al. 3 CC dans le cas de la saisie et d'accorder au créancier gagiste un droit de préférence à la condition qu'il ait requis la poursuite en réalisation de gage (Paul-Henri Steinauer , Les droits réels t. III § 82 n° 2732i ; Pierre-Robert Gilliéron , Commentaire ad art. 106 n° 115). Cette solution est du reste conforme à la position de la Commission de céans dans sa jurisprudence (DCSO/489/04 du 30 septembre 2004, DCSO/461/07 du 27 septembre 2007). 4. En l'espèce, l'Office a exécuté une saisie immobilière à l'encontre du débiteur. La saisie de l'immeuble loué, comprenant les loyers courants, l'Office devait, conformément aux exigences légales, pourvoir à la gérance de l'immeuble ou confier cette tâche à un tiers. La décision de l'Office du 2 juillet 2009 de mettre en place une gérance légale et de confier cette tâche à une régie est donc parfaitement valable. Les loyers échus après la mise en place de la gérance légale doivent en conséquence être versés à la régie mandatée par l'Office et profiter aux créanciers saisissants, en l'occurrence le créancier-gagiste de 2 ème rang, la cession des loyers en faveur de la créancière gagiste de 1 er rang, qui n'a pas introduit de poursuite en réalisation de gage, ne lui étant pas opposable. La renonciation de facto de l'Etat de Genève avec effet rétroactif des loyers encaissés pour la période allant jusqu'au 31 décembre 2009 n'est pas opposable à l'Office comme il le relève fort justement dans ses observations. Le fait que la plaignante soit au bénéfice d'une cession de loyers n'est pas contesté en l'espèce, la problématique étant de savoir à qui reviennent les loyers échus postérieurement à la mise en place de la gérance légale. C'est donc à juste titre que l'Office a refusé d'entrer en matière sur la revendication formée par la plaignante et d'ouvrir des délais au sens des art. 106 et ss LP. La présente plainte sera donc rejetée. * * * * PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION DE SURVEILLANCE SIÉGEANT EN SECTION : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 1 er février 2010 par L_____ SA contre la décision de l'office des poursuites du 15 janvier 2010, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage n° 07 xxxx76 P. Au fond : 1. La rejette. 2. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : M. Philippe GUNTZ, président ; Mme Florence CASTELLA et M. Christian CHAVAZ, juges assesseur(e)s. Au nom de la Commission de surveillance : Paulette DORMAN Philippe GUNTZ Greffière : Président : La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par courrier recommandé aux autres parties par la greffière le

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