

# **GE\_GERICHTE A/3912/2007 vom 22. November 2007**

GE Cour de justice, 2007-11-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge\\_gerichte\\_A\\_3912\\_2007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3912_2007)

FR: GE\_GERICHTE A/3912/2007 du 22 novembre 2007

IT: GE\_GERICHTE A/3912/2007 del 22 novembre 2007

## **Regeste**

Poursuite en réalisation de gage. Gérance légale. | La seule affirmation d'un risque potentiel de conflit d'intérêts ne saurait suffire à justifier l'existence dudit conflit d'intérêts, laquelle ne peut être établie que sur la base d'éléments concrets. Ceux-ci font défaut en l'espèce. | ORFI.16; ORFI.94; LaLP.8

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La Commission de céans est compétente pour connaître des plaintes dirigées contre des mesures prises par les organes de l'exécution forcée qui ne sont pas attaquables 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 11 al. 2 LaLP ; art. 56R al. 3 LOJ). La décision par laquelle l'Office confie la gérance légale à un tiers est une mesure susceptible de plainte ( DAS/600/96 du 4 septembre 1996) et le plaignant, en sa qualité de débiteur propriétaire, a incontestablement qualité pour l'entreprendre par cette voie (cf. ATF 129 III 400 consid. 1.3, JdT 2004 II 51). Déposée dans le délai de dix jours de l'art. 17 al. 2 LP et respectant pour le surplus les exigences de forme et de contenu prescrites par la loi (art. 13 al. 1 LaLP et 65 al. 1 et 2 LPA par renvoi de l'art. 13 al. 5 LaLP), la présente plainte est recevable. 2.a A teneur de l'art. 94 al. 1 ORFI, après notification de l'avis aux locataires les invitant à payer en ses mains les loyers qui viendront à échéance (art. 91 ORFI), 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 ; 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. L'alinéa 2 de cette disposition précise que l'Office peut, sous sa responsabilité, aussi charger un tiers de ces mesures. Ainsi, comme dans le domaine de la saisie, l'Office est chargé de la gérance, même lorsque le débiteur l'a confiée à un tiers (art. 16 al. 2 ORFI), mais, jusqu'à la procédure de réalisation proprement dite du gage, cette mesure se limite aux opérations indispensables pour encaisser les loyers et maintenir la valeur de rendement de l'immeuble (cf. art. 94, 101 et 102 ORFI ; ATF 109 III 45 consid. 1b et c, JdT 1985 II 43 ; DAS/511/98 du 18 novembre 1998). Si l'Office décide de confier cette mission à un tiers, sous sa surveillance, il lui incombe de choisir une personne impartiale, car les tâches précitées doivent être exercées en conciliant, autant que possible, les intérêts tant du créancier que du débiteur et de l'éventuel tiers propriétaire du gage ( DAS/511/98 du 18 novembre 1998, SJ 2000 II 222). 2.b. Le choix du tiers chargé de la gérance légale est avant tout une question d'opportunité (cf. ATF 129 III 400 précité consid. 1.2, JdT 2004 II 51). A Genève, les gérances légales sont attribuées par l'Office selon un tournoi à des agents immobiliers sélectionnés sur la base d'appels d'offres et agréés par l'autorité de surveillance (art. 8 al. 1, 2<sup>ème</sup> phrase LaLP). L'Office n'en doit pas

moins s'assurer, dans chaque cas, qu'il n'existe aucun risque, même hypothétique, de conflit d'intérêts entre le tiers chargé de la gérance légale et les parties concernées. Il appartient également à l'Office de veiller à ce que le tiers dispose d'une organisation suffisante pour mener à bien sa mission et ne se trouve pas lui-même dans une situation pouvant compromettre la bonne et fidèle exécution de celle-ci ( DAS/511/98 du 18 novembre 1998, SJ 2000 II 222 ; DCSO/353/03 du 28 août 2003). Le Tribunal fédéral a encore précisé que la seule affirmation d'un risque potentiel de conflit d'intérêts ne saurait suffire à justifier l'existence dudit conflit d'intérêts, laquelle ne peut être établie que sur la base d'éléments concrets (ATF 129 III 400 précité consid. 3.2).

### **E. 3**

En l'espèce, le plaignant invoque, pour fonder le risque de conflit d'intérêts qu'il allègue, le fait qu'il est en pourparlers très avancés avec un acquéreur potentiel de son immeuble. Ce seul fait n'est manifestement pas de nature à faire douter de l'indépendance et de l'impartialité du tiers gérant mandaté par l'Office dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage considérée. Il sera en effet rappelé que les cas où l'on peut admettre un risque, même potentiel, de conflit d'intérêts justifiant la révocation des pouvoirs du tiers gérant nécessite qu'il soit démontré que le mandat conféré par l'Office mettrait ledit tiers gérant au service d'intérêts contradictoires. Tel est par exemple le cas lorsque le tiers gérant est en conflit avec le créancier gagiste de l'immeuble en cause, qu'il est lui-même locataire dudit immeuble ou qu'il agit effectivement comme courtier pour le compte d'un tiers dans une opération visant le rachat de l'immeuble à gérer (cf. les arrêts cités in SJ 2000 II 223). En l'espèce, le plaignant n'apporte aucun élément concret propre à démontrer que la régie en cause devrait faire face à des divergences de nature à mettre à mal son impartialité si le mandat de gérance octroyé par l'Office était confirmé. La plainte, infondée, doit donc être rejetée, la décision de l'Office de mandater la Société G \_\_\_\_\_ en qualité de tiers gérant de l'immeuble de M. B \_\_\_\_\_ étant, de ce fait, confirmée. A titre superfétatoire, il sera relevé que le souci de confidentialité invoqué par le plaignant est sans pertinence s'agissant d'un immeuble saisi dont il n'est, au surplus, pas contesté qu'il se trouve sur le marché depuis un an et demi. Une restriction du droit d'aliéner annotée n'est, il est vrai, pas une donnée du grand livre librement accessible selon les art. 970 al. 2 CC et 106a ORF (cf. ATF 132 III 603 consid. 4.2, JdT 2006 I 576 ; Roland Pfäffli , De la publicité du Registre foncier – Les principes et la jurisprudence en matière de consultation du registre foncier, in TREX 2006, p. 363). La consultation d'une telle annotation suppose donc l'existence d'un intérêt digne de protection (art. 970 al. 1 CC ; cf. ATF 132 III 603 précité consid. 4.3.1 ; Paul-Henri Steinauer , Les droits réels, Tome I, 4 ème éd. 2007, n° 582 ss, p. 216 ss). Cet intérêt est en particulier reconnu à celui qui envisage sérieusement d'acheter l'immeuble grevé de ladite restriction (Paul-Henri Steinauer , op. cit., n° 584a, p. 218). Quoi qu'il en soit, l'annotation d'une restriction du droit d'aliéner ensuite de d'une saisie immobilière (art. 101 al. 1 LP ; art. 15 al. 1 let. a ORFI) a pour but d'assurer la publicité de la mainmise officielle sur l'immeuble et d'empêcher que des tiers puissent prétendre de bonne foi ignorer son existence, le propriétaire poursuivi ne pouvant disposer de l'immeuble saisi sans l'autorisation de l'Office (Valérie Défago Gaudin , L'immeuble dans la LP : Indisponibilité et gérance légale, thèse Genève 2006, n° 183, p. 52 ; Nicolas Jeandin / Yasmine Sabeti , in CR-LP, ad art. 101 n° 8 s. ; Pierre-Robert Gilliéron , Commentaire, ad art. 101 n° 10 et 24). Compte tenu de ce qui précède, l'on ne voit pas que tout acquéreur potentiel de l'immeuble de M. B \_\_\_\_\_ ne dispose pas, déjà au stade de la due diligence , de l'information selon laquelle ledit immeuble fait l'objet d'une restriction du droit d'aliéner en raison d'une

saisie.

#### **E. 4**

Il est statué sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP).

\* \* \* \* \* PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION DE SURVEILLANCE SIÉGEANT EN SECTION : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 19 octobre 2007 par M.

B\_\_\_\_\_ contre la décision de l'Office des poursuites du 11 octobre 2007 de mandater la Société G\_\_\_\_\_ en qualité de gérant légal des parcelles n os 15xx et 15xx, feuille 49 de la Commune de Genève, sises au Y, avenue A\_\_\_\_\_. Au fond : 1. La rejette. 2. Déboute les parties de toutes autres ou contraires conclusions. Siégeant : M. Grégory BOVEY, président ; M. Denis MATHEY et Mme Magali ORSINI, juges assesseur(e)s. Au nom de la Commission de surveillance : Marisa BATISTA Grégory BOVEY 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.