

GE_GERICHTE A/4616/2006 vom 22. März 2007

GE Cour de justice, 2007-03-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_4616_2006

FR: GE_GERICHTE A/4616/2006 du 22 mars 2007

IT: GE_GERICHTE A/4616/2006 del 22 marzo 2007

Regeste

Gérance légale. Saisie. Avance de frais. | Le seul cas dans lequel un immeuble est soustrait à l'obligation de gérance légale est celui où l'immeuble est en la détention d'un tiers qui revendique (art. 106 ss LP) la titularité du droit mis sous mains de justice. Il faut que ce tiers revendiquant soit inscrit au Registre foncier en qualité de propriétaire de l'immeuble en cause. Pas d'application analogique de l'art. 16 al. 1 in fine ORFI au créancier d'une part de PPE saisie. L'indigence alléguée du poursuivi ne justifie pas qu'il soit dispensé de l'avance de frais, celle-ci ne dépendant pas de sa capacité financière. Recours en matière civile admis par le TF (| ORFI.16.1; ORFI.16.4; ORFI.23c; LP.68; LP.102.3; LP.105; OELP.27

Erwägungen

E. 1

Selon l'article 17 al. 1 LP, il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait, à moins que la loi ne prescrive la voie judiciaire. La plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). La décision d'instaurer une gérance légale constitue une mesure sujette à plainte (cf. par ex. DAS/213/2001 du 02.05.2001 ; DAS/276/2000 du 05.07.2000). En sa qualité de créancière poursuivante, la plaignante a manifestement qualité pour porter plainte. Par ailleurs, la décision sur l'avance des frais peut faire l'objet d'une plainte (ATF 130 III 520 consid. 2.2, JdT 2005 II 91 ; Roland Ruedin , in CR-LP, ad art. 68 n° 26). Il y a en l'espèce lieu de considérer que la plaignante a eu connaissance de la mise en place de la gérance légale sur l'immeuble en cause en même temps qu'elle a reçu la demande d'avance de frais par courrier recommandé du 28 novembre 2006, reçu par le conseil de la plaignante le 29 novembre 2006. La présente plainte a donc été formée en temps utile. Satisfaisant par ailleurs aux exigences de forme et de contenu prescrites par la loi (art. 13 al. 1 et 2 LaLP), elle est recevable. 2.a. Lorsque, dans une poursuite ordinaire, l'Office des poursuites saisit un immeuble au sens de l'art. 655 al. 2 CC, il doit pourvoir à sa gérance et à son exploitation aussi longtemps que subsiste la saisie (art. 102 al. 3 LP ; art. 16 al. 1 ORFI ; Nicolas Jeandin / Yasmine Sabeti , in CR-LP, ad art. 102 n° 12 ss). Il lui incombe de prendre diverses mesures ordinaires, nécessaires pour entretenir l'immeuble en bon état de rendement et pour percevoir les fruits et autres produits, en particulier de commander et de payer de petites réparations, de conclure et renouveler les assurances usuelles, de résilier et conclure des baux, d'assurer la rentrée des loyers et fermages, de payer les redevances courantes pour le gaz, l'eau, l'électricité, etc. (art. 17 ORFI). Il peut être amené à recourir à des mesures exceptionnelles (art. 18 ORFI ; ATF 7B.204/2004 du 9 novembre 2004 consid. 3.1 ; Pierre-Robert Gilliéron , Commentaire, ad art. 102 n° 28 ss ; Kurt Amonn / Fridolin Walther , Grundriss, 7 ème éd. 2003, § 22 n° 86 ss ; Valérie Défago Gaudin , L'immeuble dans la LP : Indisponibilité et

gérance légale, Genève, Zurich, Bâle 2006, n° 193, p. 55 s.). Aux termes de l'art. 16 al. 1 ORFI, l'Office est tenu de pourvoir à la gérance et à l'exploitation de l'immeuble aussi longtemps que subsiste la saisie (Nicolas Jeandin / Yasmine Sabeti, in CR-LP, ad art. 102 n° 14 ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 102 n° 30). C'est à partir du moment où l'Office a signifié au débiteur l'interdiction de disposer des biens saisis que débute la gérance légale (Valérie Défago Gaudin, op. cit., n° 411, p. 112). Le seul cas dans lequel un immeuble est soustrait à l'obligation de gérance légale, tout en demeurant sous la mainmise officielle de l'Office, est celui où l'immeuble est en la détention d'un tiers qui revendique la titularité du droit mis sous main de justice (art. 16 al. 1 in fine ORFI ; Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 102 n° 30 ; Valérie Défago Gaudin, op. cit., n° 456 ss, p. 124 ss). Pour que l'art. 16 al. 1 in fine ORFI vienne à s'appliquer, il faut que le tiers revendiquant soit inscrit au Registre foncier en qualité de propriétaire de l'immeuble en cause (Valérie Défago Gaudin, op. cit., n° 462, p. 125). En d'autres termes, pour que la gérance légale ne soit pas instaurée, il faut être en présence d'un cas où l'immeuble a été saisi alors même qu'il n'était pas inscrit au Registre foncier comme appartenant au débiteur. Dans ce cas, la personne inscrite en qualité de propriétaire peut continuer à le gérer pendant la durée de la procédure de revendication (Valérie Défago Gaudin, op. cit., n° 462 s., p. 125 s.). Les principes susrappelés s'appliquent également au cas où la saisie porte sur une part de copropriété (art. 23c ORFI), avec les précisions que la restriction du droit d'aliéner ladite part de copropriété est annotée au Registre foncier (art. 23a let. a ORFI ; Roland Ruedin, in RNR 1975, p. 321 ss, 328 s.) et que la saisie est notamment communiquée aux créanciers au bénéfice d'un droit de gage sur la part saisie, aux éventuels locataires et fermiers en cas de propriété par étages, ainsi qu'aux assureurs auprès desquels l'immeuble entier ou la part saisie est assuré contre les dommages (art. 23a let. b ORFI). 2.b. En l'espèce, force est d'admettre que les conditions posées par les art. 102 al. 3 LP et 16 al. 1 ORFI à l'instauration d'une gérance légale sont réunies. A rigueur de ces textes, rien ne saurait en effet justifier que l'Office ne mette pas en place la gérance légale, dont le but principal est " d'assurer l'effectivité de l'interdiction de disposer faite au débiteur " (Valérie Défago Gaudin, op. cit., n° 192, p. 55). La plaignante est toutefois d'avis que la part de copropriété en cause serait soustraite à la gérance légale par l'application analogique de l'art. 16 al. 1 in fine ORFI. Selon elle, le créancier de la part de copropriété saisie et copropriétaire de la seconde part, qui est en possession et habite l'immeuble en cause doit être assimilé au tiers revendiquant visé par l'art. 16 ORFI. Dans ce cas, ledit créancier et copropriétaire disposerait d' "un intérêt supérieur à quiconque au maintien de la valeur de l'immeuble ", ce qui rendrait inutile l'instauration d'une gérance légale. Cette hypothèse n'a manifestement pas été visée par le Tribunal fédéral lorsqu'il a décrété l'ORFI. Ainsi, à l'aune d'une interprétation littérale du texte de l'art. 16 ORFI, force serait de rejeter l'interprétation de la plaignante, dans la mesure où la seule exception prévue à l'instauration d'une gérance légale est l'hypothèse où l'immeuble saisi est en la détention d'un tiers revendiquant au sens des art. 106 ss LP, soit d'une personne inscrite au Registre foncier en qualité de propriétaire dudit immeuble. Reste qu'il convient de se demander si le texte de l'art. 16 ORFI apparaît ambigu et nécessiterait que l'on recoure à d'autres modes d'interprétation afin d'en dégager le sens et le but. A cet égard, le Tribunal fédéral ne s'écarte du texte clair que s'il y a des motifs de penser que ledit texte ne représente pas le sens véritable de la règle ou si l'interprétation littérale aboutirait à un résultat que le législateur ne peut pas avoir voulu ou encore à une violation du droit fédéral ou de la Constitution (cf. par ex. Blaise Knapp, Précis de droit administratif, 4^{ème} éd. 1991, n° 419, p. 89 ; Pierre Moor, Droit

administratif, Vol. I, 2^{ème} éd. 1994, p. 142 s. ; cf. ég. plus spécifiquement en matière de LP (interprétation de l'OAOF) : ATF 117 III 44 consid. 1, JdT 1993 II 149 et la jurisprudence citée). Si aucune réponse ne peut être trouvée par le biais de l'interprétation de la disposition, il convient alors de se demander si le texte considéré souffre d'une lacune qu'il s'agirait de combler, étant précisé que le juge n'est habilité à combler qu'une lacune proprement dite de la loi (Pierre Moor , op. cit., p. 154 s.; Blaise Knapp , op. cit., n° 440 ss, p. 93 s.). La Commission de céans est d'avis qu'il n'y a en l'espèce pas lieu de s'écarter du texte de l'art. 16 ORFI. Celui-ci ne souffre d'aucune ambiguïté et est suffisamment clair pour s'imposer de lui-même. Il n'existe dès lors pas de motifs suffisamment importants pour que l'on s'en écarte par le biais d'interprétations autres que l'interprétation littérale. L'on ne voit du reste pas que refuser en l'espèce d'assimiler la plaignante à un tiers revendiquant aboutisse à un résultat que le Tribunal fédéral n'aurait pas pu vouloir. Les mots choisis par le Tribunal fédéral (" à moins que [l'immeuble] soit en la possession d'un tiers revendiquant ") démontrent clairement que la dérogation à l'obligation de l'Office d'instaurer une gérance légale n'est envisageable que dans l'unique hypothèse où l'on se trouve en présence d'un propriétaire qui revendique son droit au sens des art. 106 ss LP (cf. Valérie Défago Gaudin , op. cit., n° 459, p. 124). Si le Tribunal fédéral avait voulu permettre l'application de l'art. 16 al. 1 in fine ORFI à d'autres tiers, il aurait, sans nul doute, formuler ladite disposition de façon exemplative. La Commission de céans n'est au surplus pas compétente pour combler une prétendue lacune de l'art. 16 ORFI, dans la mesure où la lacune alléguée doit manifestement être qualifiée de lacune improprement dite que le juge ne peut pas rectifier (Pierre Moor , op. cit., p. 155). Force est en effet d'admettre que l'art. 16 ORFI apporte une réponse insatisfaisante au problème posé. L'on ne saurait toutefois en tirer la conséquence qu'en ne visant que le tiers revendiquant au sens des art. 106 ss LP, l'ORFI aboutit " à des résultats contraires à la systématique ou aux objectifs clairs de la loi " (Pierre Moor , op. cit., p. 154). En conséquence, il y a lieu de retenir que l'Office était bien confronté à un cas de gérance légale et qu'il était dès lors dans l'obligation de l'instaurer. La plaignante n'est en effet pas propriétaire de la part de copropriété saisie et ne saurait dès lors être qualifiée de tiers revendiquant, seul cas d'exception visé par l'art. 16 al. 1 ORFI. L'on relèvera encore que la gérance légale ne se résume pas à encaisser des loyers. Le fait que la plaignante vive dans l'immeuble dont l'une des parts est saisie ne rend donc pas inutile la gérance légale. Cela, même si la plaignante allègue payer toutes les charges relatives à l'immeuble concerné. Il convient en effet de garder à l'esprit la nature première de la gérance légale qui est, selon la systématique de la loi, une mesure conservatoire destinée notamment à empêcher le débiteur d'accomplir des actes non seulement de disposition, mais également d'administration de l'immeuble saisi. Infondée, la plainte devra donc être rejetée. 3.a. Dans l'exécution spéciale, les frais de la gérance légale sont en principe couverts en premier lieu par le produit des loyers de l'immeuble (art. 22 al. 1 et 94 al. 1 ORFI). Lorsque les revenus de l'immeuble sont insuffisants, l'office peut exiger du créancier qu'il fasse l'avance des frais (art. 105 LP ; art. 16 al. 4 ORFI). Le droit pour l'Office d'exiger du créancier une avance pour les frais d'administration est un cas d'application de l'art. 68 LP à teneur duquel les frais de la poursuite sont à la charge du débiteur mais le créancier en fait l'avance (ATF 130 III 520 consid. 2.2, JdT 2005 II 91 ; Roland Ruedin , in CR-LP, ad art. 68 n° 4 et 13). Toutefois, si ensuite de la réalisation d'autres droits patrimoniaux, l'Office a déjà en mains une somme suffisante pour couvrir ses émoluments et frais, aucune avance de frais ne peut être requise en vue, notamment, de la réalisation du droit de propriété sur un immeuble (Roland Ruedin , in CR-LP, ad art. 68 n° 25 citant un ATF 39 I 425 consid. 1, JdT 1913 II

122). En revanche, l'indigence alléguée du poursuivant ne justifie pas qu'il soit dispensé de l'avance de frais, celle-ci ne dépendant pas de sa capacité financière (cf. Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire, ad art. 68 n° 39). S'agissant du montant de l'avance, celui-ci est estimé par l'Office en fonction des frais engendrés et doit, en tout cas, permettre de couvrir les frais de chaque acte de poursuite requis (ATF 130 III 520 consid. 2.2, JdT 2005 II 91 ; Roland Ruedin, in CR-LP, ad art. 68 n° 19). En matière de gérance légale, l'art. 27 OELP précise que l'émolument perçu par l'Office pour ladite gérance est de 5 pour cent des loyers et fermages perçus ou à percevoir pendant la durée de la gérance, respectivement de 1 pour mille de la valeur d'estimation de l'immeuble lorsque celui-ci n'est pas utilisé. A cela s'ajoutent les dépenses effectives d'administration (débours, paiements comptants ; cf. Nicolas Jeandin / Yasmine Sabeti, in CR-LP, ad art. 102 n° 22). 3.b. En l'espèce, l'Office a détaillé de manière précise les émoluments, frais et débours encourus dans le cadre de la saisie considérée au 21 décembre 2006. Les postes qu'il indique dans son décompte apparaissent justifiés et trouvent leur fondement dans l'OELP. S'agissant de l'estimation de l'émolument visé par l'art. 27 al. 2 OELP, le fait que l'Office ait, à défaut d'expertise de la part de copropriété saisie, pris la valeur fiscale comme base de calcul n'apparaît pas non plus critiquable. Si l'on additionne les frais effectifs de l'Office au 21 décembre 2006 et l'estimation de l'émolument perçu pour la gérance, l'on arrive à un montant total de 887 fr. 95 (414 fr. 55 + 473 fr. 40). Au vu de ces chiffres et des démarches que l'Office devra encore entreprendre dans le cadre de la gérance légale considérée, la Commission de céans considère que l'avance de frais fixée paraît proportionnée et conforme aux dispositions légales applicables en la matière. Infondée, la plainte sera donc également rejetée sur ce point. L'Office sera ainsi invité à impartir un nouveau délai à la plaignante pour effectuer l'avance de frais considérée. A titre superfétatoire, l'on relèvera que l'arrêt du Tribunal fédéral du 2 juillet 1913 (traduit au JdT 1913 II 122) que cite la plaignante ne lui est d'aucun secours dans la mesure où, contrairement à ce qu'elle affirme, l'Office n'a pas en mains le produit de réalisation d'autres droits patrimoniaux. L'Office n'a pas saisi la valeur capitalisée des assurances-vie du débiteur ainsi que de ses avoirs LPP. Comme le souligne à juste titre le débiteur, il résulte des décisions de la Commission de céans DCSO/320/06 et DCSO/452/06 que seule la rente viagère correspondant au capital de la prestation était relativement saisissable pendant une année et non le capital entier. Enfin, comme cela a été rappelé ci-dessus, l'obligation d'avancer les frais ne dépend pas de la capacité contributive du poursuivant.

E. 4

La procédure de plainte est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 61 al. 2 let. a OELP). Il ne peut être alloué aucun dépens (art. 62 al. 2 OELP). * * * * * PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION DE SURVEILLANCE SIÉGEANT EN SECTION : A la forme : Déclare recevable la plainte formée le 8 décembre 2006 par Madame G _____ contre la décision de l'Office du 28 novembre 2006 d'instaurer la gérance légale de la part de copropriété portant sur la parcelle n° _____ sise chemin _____, à Veyrier dans le cadre de la poursuite n° 03 xxxx05 H. Au fond : 1. La rejette. 2. Invite l'Office des poursuites à procéder conformément au considérant 3.b. in fine . 3. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : M. Grégory BOVEY, président; MM. Philipp GANZONI et Denis MATHEY, juges assesseurs. Au nom de la Commission de surveillance : La greffière : Le président : Marisa BATISTA Grégory BOVEY La présente décision est communiquée par courrier A à l'Office concerné et par lettre signature aux autres parties par la greffière le

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