

GE_GERICHTE DCSO/461/2007 vom 27. September 2007

GE Cour de justice, 2007-09-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_461_2007

FR: GE_GERICHTE DCSO/461/2007 du 27 septembre 2007

IT: GE_GERICHTE DCSO/461/2007 del 27 settembre 2007

Regeste

Résumé: La plaignante, partie intéressée à la mesure refusée, ne conserve pas le droit de porter plainte pour déni de justice au moment qui lui convient, dans la mesure où il existe une décision antérieure de l'Office qui était susceptible d'être attaquée par la voie de la plainte dans le délai péremptoire de l'art. 17 al. 2 LP. Sous réserve des droits préférentiels du créancier gagiste qui a requis une poursuite en réalisation de son gage assortie d'une requête d'extension de gage aux loyers, les loyers produits par l'immeuble venant à échéance après l'exécution de leur saisie tombent sous le coup de cette dernière. Recours déposé au Tribunal fédéral le 11.10.2007. Recours rejeté par arrêt du 26 février 2007, 5A_588/2007; le Tribunal fédéral qui n'exerce plus la haute surveillance en matière de poursuite et de faillite (art. 15 LP), ne s'est pas prononcé sur la question de principe de la mainmise sur les loyers de l'immeuble saisi.

Erwägungen

E. 25

juin 2007 constitue une décision de confirmation au sens de la jurisprudence susrappelée. Comme il a été exposé au précédent considérant, il convient en effet de retenir que ledit courrier ne fait que confirmer la décision déjà prise de ne pas faire porter la saisie sur l'état locatif revendiqué par la Banque C_____. Dans la mesure où les griefs articulés dans la présente plainte ne portent que sur cette décision rendue antérieurement à celle qu'elle vise formellement, force est de la déclarer irrecevable pour ce motif également. 2. Nonobstant l'irrecevabilité de la plainte, la Commission de céans estime, d'une part, opportun de rappeler à l'Office certains principes applicables en matière de saisie d'un immeuble et, d'autre part, nécessaire de prendre position sur la question de principe que soulève la présente cause. 2.a. La saisie d'un immeuble comprend de plein droit les récoltes pendantes ainsi que les loyers et fermages courants (art. 14 al. 1 ORFI et 102 al. 1 LP ; Valérie Défago Gaudin, L'immeuble dans la LP : Indisponibilité et gérance légale, n° 106 et 109 ss, p. 32 ss).

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 fermage 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). 2.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 en effet que l'intérêt matériel de la communauté des créanciers au patrimoine de la masse en faillite doit primer l'intérêt qu'ont certains créanciers, notamment les prêteurs, à la garantie de leurs créances. Le Tribunal fédéral a ainsi opté pour la théorie (majoritaire) dite du passage

- 6 - (« Durchgangstheorie »), selon laquelle la cession portant sur une créance future ne sortit ses effets qu'au moment où naît la créance (ATF 111 III 73, JdT 1988 II 15 ; cf. ég. ATF 117 III 52, JdT 1994 II 19 ; 115 III 65, JdT 1991 II 130). 2.c. La jurisprudence du Tribunal fédéral n'apporte en revanche pas de réponse à la question de savoir si la cession des loyers intervenue avant la saisie cesse de déployer ses effets une fois l'immeuble saisi. La doctrine n'est, quant à elle, pas unanime sur la question (cf. Valérie Défago Gaudin, op. cit., n° 117 ss, p. 33 ss et les références). Dans une décision du 30 septembre 2004, la Commission de céans a implicitement appliqué la théorie du passage en cas de saisie immobilière. Elle a, en substance, retenu que la cession des loyers antérieure à la saisie est affectée par l'indisponibilité de l'immeuble et que ce n'est dès lors que si le créancier gagiste immobilier a requis la poursuite en réalisation de gage avant que les loyers soient devenus exigibles (art. 806 al. 3 CC) que la saisie ne lui est pas opposable (DCSO/489/04 du 30 septembre 2004 consid. 3.c citant notamment Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, Tome III, § 82 n° 2732i). Il convient d'approuver cette solution et de clairement prendre parti pour la théorie du passage. En d'autres termes, sous réserve des droits préférentiels du créancier gagiste qui a requis une poursuite en réalisation de son gage assortie d'une requête d'extension du gage aux loyers, les loyers produits par l'immeuble saisi venant à échéance après l'exécution de la saisie tombent sous le coup de cette dernière (cf. RVJ 1994, p. 318, 320 s. ; Valérie Défago Gaudin, op. cit., n° 111, p. 34 et n° 120 s., p. 36 s.). Dans cette mesure, l'Office est, pour l'avenir, expressément invité à ne plus appliquer la décision contraire de l'ancienne autorité de surveillance (DAS/352/02 précitée), qui consacre une application de la théorie minoritaire dite de l'immédiateté (« Unmittelbarkeitstheorie »), selon laquelle les effets de la cession continuent à se déployer malgré la saisie. 3. 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). * * *

- 7 - PARCES MOTIFS, LA COMMISSION DES SURVEILLANCES I ÉGE AN TENSECTION :

Déclare irrecevable la plainte formée le 5 juillet 2007 par la Fondation B_____ contre la décision de l'Office des poursuites rendue le 25 juin 2007 dans le cadre de la poursuite, série n° 04 18xxxx U.

Siégeant : M. Grégory BOVEY, président ; M. Philipp GANZONI 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.