Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/4}
7B.234/2002 /frs

Arrêt du 8 janvier 2003
Chambre des poursuites et des faillites

Les juges fédéraux Escher, présidente,
Nordmann, Hohl,
greffier Fellay.

X._____ SA,
recourante, représentée par Me Patrick Schellenberg, avocat, rue Jean-Sénebier 20, case postale 166, 1211 Genève 12,

contre

Autorité de surveillance des Offices de poursuites et de faillites du canton de Genève, Palais de Justice, case postale 3108, 1211 Genève 3.

gérance légale; refus de l'office des poursuites d'engager une action en libération de dette

(recours LP contre la décision de l'Autorité de surveillance des Offices de poursuites et de faillites du canton de Genève
du 23 octobre 2002)

Faits:
A.
X._____ SA est titulaire d'un droit de superficie sur deux parcelles, propriété de la Fondation Y._____ (parcelles nos YYYY et YYYY, feuillet YYYY, commune de B._____), et loue à des tiers certains locaux dans les constructions érigées sur lesdites parcelles.

Sur réquisition de la Fondation Z._____, détentrice de cédules hypothécaires grevant ledit droit de superficie (ci-après: la créancière gagiste), l'Office des poursuites Rhône-Arve a notifié à la titulaire du droit de superficie, le 6 septembre 2000, une poursuite en réalisation de gage immobilier no XXXX. Sollicité d'étendre la saisie aux loyers et fermages, l'office a confié à un tiers un mandat de gérance limitée, en vue de l'encaissement des loyers.
B.
La créancière gagiste ayant par la suite fait savoir à l'office qu'elle s'opposait au paiement des rentes de superficie, le tiers gérant a informé la propriétaire des parcelles qu'au vu des instructions reçues de l'office, il ne pouvait plus assumer le paiement des rentes en question. La propriétaire a dès lors fait notifier à la titulaire du droit de superficie, le 22 août 2001, une poursuite no XXXXXX, qui a été frappée d'opposition. Informé par la débitrice du prononcé de mainlevée provisoire rendu dans cette poursuite et requis par elle d'avancer les frais pour une action en libération de dette ou alors d'acquitter les rentes de superficie en souffrance, l'office n'a pas répondu, ni réagi d'aucune autre manière.

La plainte formée par la titulaire du droit de superficie contre ce refus implicite de l'office d'acquitter les rentes de superficie en souffrance ou d'engager une action en libération de dette dans la poursuite no XXXXXX a été rejetée, dans la mesure de sa recevabilité, par décision de l'autorité cantonale de surveillance du 23 octobre 2002, communiquée le 31 du même mois.
C.

La titulaire du droit de superficie a recouru le 11 novembre 2002 à la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral en reprenant ses conclusions formulées en instance cantonale quant au paiement de la rente de superficie par le tiers gérant ou l'office et quant à l'ouverture de l'action en libération de dette, avec les conséquences pécuniaires (émoluments et frais) découlant pour l'office de son inaction.

Des réponses n'ont pas été requises.

La Chambre considère en droit:
2.
Les obligations de l'office des poursuites quant à l'administration de l'immeuble à réaliser dans la poursuite des art. 151 ss LP diffèrent selon qu'il s'agit de la période allant de l'avis aux locataires ou fermiers jusqu'au dépôt de la réquisition de vente ou de la période postérieure à ce dépôt (ATF 43 III 200; cf. Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 26 ad art. 152, p. 890).
2.1 Après la notification de l'avis aux locataires et fermiers (art. 91 al. 1 de l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles [ORFI; RS 281.42]) et jusqu'à ce que le créancier gagiste requière la réalisation, l'office est tenu, en vertu de l'art. 94 al. 1 ORFI, 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 a le droit également d'ordonner les réparations urgentes et d'affecter les loyers et fermages perçus par lui au paiement des redevances courantes (gaz, eau, électricité, etc.) - soit de sommes dues à titre de rémunération d'un service spécial dont l'immeuble bénéficie et dont la privation entraînerait une diminution de sa valeur de rendement (ATF 62 III 56) -, ainsi qu'au paiement des frais de réparations et des contributions à l'entretien du débiteur (art. 103 al. 2 LP). Il s'agit là d'une gérance 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 (cf. ATF 109 III 45 consid. 1b; C. Jäger, Commentaire de la LP, t. III, 2e supplément, n. 10 ad art. 152 LP et n. 1 ad art. 155 LP; Claus Schellenberg, Die Rechtsstellung des Dritteigentümers in der Betreibung auf Pfandverwertung, thèse Zurich 1968, p. 141; Gilliéron, op. cit., n. 34 ad art. 152 LP et n.26 ad art. 155 LP; Känzig/Bernheim, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, n. 23 ad art. 152 LP).
2.2 Dès la date de la réquisition de vente, l'office - ou le tiers qu'il s'est substitué (art. 16 al. 3 ORFI) - pourvoit en vertu de l'art. 101 al. 1 ORFI, sauf si le poursuivant y a expressément renoncé, à la gérance et à la culture de l'immeuble de la manière prévue, en matière de poursuite par voie de saisie, dès la date de la saisie (art. 155 al. 1 et 102 al. 3 LP; art. 16 ss ORFI). Cette gérance a une portée plus grande que celle de l'art. 94 ORFI (Känzig/Bernheim, op. cit., n. 20 ad art. 155 LP; Schellenberg, op. cit.); elle s'étend, d'une part, aux nombreuses mesures ordinaires énumérées à l'art. 17 ORFI, dont le paiement des diverses charges nécessaires au maintien de l'immeuble en bon état de rendement, à l'exception des intérêts hypothécaires, et, d'autre part, aux mesures extraordinaires comme, par exemple, l'introduction des procès nécessaires dans l'intérêt d'une bonne gestion de l'immeuble (art. 18 ORFI).
3.
L'autorité cantonale de surveillance rappelle à juste titre, dans la décision attaquée, la distinction précitée et retient qu'une gérance légale complète au sens de l'art. 101 al. 1 ORFI n'entrait pas en considération dans le cas particulier, parce que la réquisition de vente n'avait pas encore été déposée. Elle considère par ailleurs que, dans le cadre de la gérance limitée au sens de l'art. 94 ORFI, telle qu'elle a été instaurée en l'espèce, les rentes de superficie ne peuvent être considérées comme une rémunération d'un service spécial de la propriétaire du fonds, soit une redevance courante au sens de l'art. 94 ORFI. Elle conclut donc que c'est à bon droit que l'office s'est opposé au paiement des rentes de superficie et, a fortiori, a refusé de soutenir, en lieu et place de la débitrice et superficiaire, un procès en libération de dette contre la propriétaire des parcelles.

La recourante ne démontre pas que le point de vue de l'autorité cantonale de surveillance est contraire au droit fédéral. Alors que l'on est incontestablement en présence, en l'espèce, d'une gérance légale limitée au sens de l'art. 94 ORFI, elle fonde l'essentiel de son argumentation sur les dispositions relatives à la gérance légale étendue (art. 101 al. 1, 17 s. ORFI), argumentation qu'elle étaie d'ailleurs d'allégations de fait en grande partie irrecevables. A l'évidence, les rentes de superficie litigieuses ne sauraient être assimilées à des redevances courantes dues à titre de rémunération de services spéciaux (consid. 2.1); constituant la rétribution pour un usage de longue durée des parcelles en cause (ATF 101 Ib 329 consid. 1), elles s'apparentent plutôt, comme le

relève l'autorité cantonale de surveillance, à des intérêts hypothécaires qui sont la compensation due au créancier pour le capital dont celui-ci est privé (ATF 115 II 349 consid. 3 p. 355 et les références). Or de tels intérêts, venus à échéance pendant la durée de la gérance ou déjà échus auparavant, ne peuvent être payés par l'office ou le tiers gérant même dans le cadre d'une gérance légale complète (art. 17 in fine ORFI).

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

Lausanne, le 8 janvier 2003