[AZA 0/2]
7B.129/2001

CHAMBRE DES POURSUITES ET DES FAILLITES
****

8 juin 2001

Composition de la Chambre: Mme Nordmann, présidente,
MM. Merkli et Meyer, juges. Greffier: M. Fellay.

_____

Statuant sur le recours formé

par
la société en nom collectif F. et D.M._____ en liquidation, représentée par Me Jean-Jacques Martin, avocat à Genève,

contre
la décision rendue le 2 mai 2001 par l'Autorité de surveillance des offices de poursuites et de faillites du canton de Genève;

(gérance légale d'un immeuble)
Considérant :

que la recourante a porté plainte contre la décision de l'Office des poursuites de Genève/Arve-Lac du 30 novembre 2000 instaurant, sur réquisition de la créancière gagiste X._____ SA du 27 septembre 2000, une gérance légale sur un immeuble de Choulex (parcelle no 2345, route des Jurets 12), appartenant en copropriété à la succession indivise de feu F.M._____ et à D.M._____;

qu'elle alléguait avoir la jouissance dudit immeuble depuis 1987, mais ne plus exploiter elle-même l'établissement médico-social s'y trouvant, ayant remis les installations en location à un tiers contre paiement d'un loyer par contrat des 4 janvier 1999/17 avril 2000;

qu'en sa qualité de bailleresse, elle invoquait donc son droit, distinct de celui des copropriétaires, à la perception des loyers;

que l'autorité cantonale de surveillance a rejeté la plainte en considérant que la gérance légale de l'immeuble en cause avait été instaurée à juste titre;

qu'après avoir rappelé le contenu et la portée des dispositions légales applicables (art. 91 ss ORFI et 806 CC), elle a considéré que la créancière gagiste était au bénéfice d'un droit de préférence pour les loyers devenus exigibles postérieurement à sa poursuite en réalisation de gage et que, pour ceux-ci, l'acte juridique des copropriétaires dont se prévalait la recourante ne lui était pas opposable (art. 806 al. 3 CC);
que devant la Chambre de céans, la recourante se contente d'avancer un point de vue contraire, fondé sur le fait que l'immeuble incriminé lui aurait été cédé à titre d'usage pour réaliser ses buts sociaux et ne produirait pas de loyers directement en mains des propriétaires, mais seulement en ses mains, et que le loyer convenu comprendrait la rémunération de l'immeuble et celle des équipements mis à disposition, rémunérations qu'il serait difficile de distinguer;

que dans la mesure où elle n'est pas irrecevable parce que fondée sur des faits nouveaux et des pièces nouvelles (art. 79 al. 1, 63 al. 2 et 81 OJ), l'argumentation de la recourante ne convainc pas;

que la solution consacrée par la décision attaquée est au contraire parfaitement conforme à la réglementation légale dès lors que, d'une part, il est constant que l'immeuble litigieux produit des loyers, ce qui suffit en soi pour instaurer une gérance légale (cf. art. 91 al. 1 et 94 ORFI), et que, d'autre part, il est manifeste qu'un acte de disposition comme celui par lequel la recourante a obtenu la jouissance de l'immeuble tombe sous le coup de l'art. 806 al. 3 CC;

Par ces motifs,

la Chambre des poursuites et des faillites:

1. Rejette le recours dans la mesure où il est recevable.

2. Communique le présent arrêt en copie au mandataire de la recourante, à X._____ SA, à l'Office des poursuites de Genève/Arve-Lac et à l'Autorité de surveillance des offices de poursuites et de faillites du canton de Genève.

_____
Lausanne, le 8 juin 2001FYC/frs

Au nom de la
Chambre des poursuites et des faillites
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
La Présidente,

Le Greffier,