Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
7B.112/2002/sch

Arrêt du 9 octobre 2002
Chambre des poursuites et des faillites

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

X._____,
recourant, représenté par Me Elka Gouzer-Waechter, avocate, 17, bd. Helvétique, case postale 3087, 1211 Genève 3,

contre

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

perception d'un émolument supplémentaire

(recours LP contre la décision de l'Autorité de surveillance des Offices de poursuites et de faillites du canton de Genève du 29 mai 2002)

Faits:
A.
Dans une poursuite en réalisation de gage immobilier intentée par la banque A._____ contre B._____ SA et portant sur un immeuble sis à D._____, une gérance légale a été instaurée et confiée, sous la responsabilité de l'Office des poursuites Arve-Lac, à C._____.

Dans son compte de gestion pour la période du 1er juillet au 31 décembre 2001, le gérant précité a fait état de loyers encaissés pour un montant brut de 94'585 fr. 50 plus 179 fr. 50 de participations des locataires à des travaux, soit, compte tenu des charges encourues, un montant net de 59'100 fr. Au nombre des charges figuraient les honoraires de gérance perçus par la régie, en 5'098 fr. 45, soit 5 % des montants encaissés pour le compte du propriétaire, plus la TVA sur ces montants à hauteur de 7.6 %.
B.
Le 8 février 2002, l'office a adressé à X._____, cessionnaire des droits de la créancière, un décompte de gérance l'informant du prochain versement du montant de 35'217 fr. 60 encaissé au titre de la gérance légale. Dans son décompte, l'office a déduit un émolument selon l'art. 27 al. 4 OELP de 2'837 fr. 55, soit 3 % de 94'585 fr. 50.

Le créancier cessionnaire a porté plainte à l'autorité cantonale de surveillance contre la perception de cet émolument supplémentaire, qu'il tenait pour injustifiée.

Par décision du 29 mai 2002, notifiée le 3 juin au plaignant, l'autorité cantonale de surveillance a rejeté la plainte, en bref pour les motifs suivants: le prélèvement de l'émolument supplémentaire par l'office se fondait sur deux directives en vigueur de l'autorité de surveillance, qui n'avaient jusqu'alors jamais fait l'objet d'une quelconque plainte de la part d'un créancier, mais que l'Inspection Cantonale des Finances avait en revanche critiquées dans un rapport du 31 août 2001 (la première de ces directives, du 11 novembre 1992, autorisait le prélèvement d'un émolument supplémentaire de 1 % pour tenir compte de l'augmentation du volume des

procédures immobilières et de la création consécutive d'une cellule immobilière; la seconde, du 18 juin 1993, autorisait une majoration de l'émolument supplémentaire de 2 % pour tenir compte de l'augmentation constante des biens immobiliers à gérer et de la division d'un office unique en trois offices, nécessitant de porter à cinq le nombre des cellules immobilières). La réalisation forcée en matière d'immeubles justifiait, aux yeux de l'autorité cantonale de surveillance, la perception d'un émolument supplémentaire pour deux raisons: d'une part, les offices de poursuite genevois étant
systématiquement appelés à intervenir en cas de travaux, en particulier en application de l'art. 18 ORFI, et à approuver toute procédure judiciaire, en particulier en relation avec un contrat de bail, ils fournissaient effectivement une prestation supplémentaire; d'autre part, des compétences spécifiques au traitement des procédures "hautement techniques" de réalisation forcée immobilière avaient été réunies en mains de personnes au bénéfice d'une formation juridique ou comptable, ce qui permettait de gagner, sinon en célérité, du moins en efficacité et compétence. A cela s'ajoutait que le plaignant était le premier et seul créancier, en dix ans, à contester la perception de l'émolument supplémentaire en question.
C.
Par acte déposé le 11 juin 2002, le plaignant a recouru à la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral en lui demandant d'annuler la décision de l'autorité cantonale de surveillance, de déclarer nulle et sans fondement la déduction de 2'837 fr. 55 effectuée par l'office et d'inviter celui-ci à lui rembourser ledit montant, subsidiairement de renvoyer la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

La société poursuivie a déclaré faire siennes les conclusions du recours, estimant exagérément élevés les honoraires de la gérance d'immeuble ajoutés à ceux de l'office. Le préposé a renoncé à se déterminer et s'en est remis à justice.

La Chambre considère en droit:
1.
L'ordonnance sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, édictée par le Conseil fédéral en application de l'art. 16 al. 1 LP (OELP; RS 281.35), règle les émoluments et indemnités perçus par les offices, autorités et autres organes qui, en application de la LP ou d'autres actes législatifs fédéraux, effectuent des opérations dans le cadre d'une exécution forcée, d'un concordat ou d'un sursis extraordinaire.

Le tarif ainsi arrêté par le Conseil fédéral a un caractère exhaustif. En effet, comme le relève Gilliéron (Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 6 ad art. 16), il a toujours été interdit de percevoir ou de mettre à la charge d'une partie d'autres émoluments (ATF 35 I 616-617, consid. 1 et 2), et les cantons ne peuvent, pour les opérations auxquelles s'applique le tarif fédéral, percevoir des parties des émoluments qui viendraient s'ajouter à ceux qu'il prévoit (ATF 34 I 178-182; cf. en outre ATF 126 III 490).
2.
Les autorités de surveillance doivent veiller à ce que le tarif soit appliqué correctement (art. 2 OELP; Gilliéron, loc. cit.; Ammon/Gasser, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 6e éd., Berne 1997, § 13 n. 7). Toutefois, l'art. 1er OELP n'étant pas une prescription établie dans l'intérêt public ou dans l'intérêt d'un nombre indéterminé de tiers, le Tribunal fédéral n'intervient pas d'office, mais sur recours seulement (ATF 103 III 44; Frank Emmel, in Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Staehelin/Bauer/ Staehelin, n.14 ad art. 16).

Le présent recours a été déposé en temps utile par une personne ayant qualité pour agir. En effet, en tant que créancier gagiste bénéficiant du paiement d'acomptes sur les loyers encaissés (cf. art. 806 CC et 95 al. 1 ORFI; Gilliéron, op. cit., n. 37 ad art. 152), le recourant est habilité à entreprendre la décision attaquée, qui l'atteint directement dans ses intérêts juridiquement protégés (ATF 120 III 42 consid. 3), soit dans son droit de percevoir des acomptes qui ne soient pas indûment réduits d'un émolument non prévu par le tarif fédéral en matière de poursuite, et donc incompatible avec le caractère exhaustif de ce tarif; il reproche d'ailleurs expressément à l'autorité cantonale de surveillance d'avoir outrepassé ses compétences. Le recours est donc recevable.
3.
L'art. 27 OELP prévoit, à son alinéa 1er, que l'émolument pour la gérance d'immeubles, y compris la con-

clusion de contrats de bail à loyer ou à ferme, la tenue des livres et de la comptabilité, est de 5 % des loyers ou fermages perçus ou à percevoir pendant la durée de la gérance. Aux termes de l'alinéa 4 du même article, l'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers, augmenter l'émolument dans la mesure nécessaire.
3.1 La décision attaquée ne fait état d'aucun élément particulier à la gérance de l'immeuble en cause, susceptible de justifier une augmentation de l'émolument dans une mesure "nécessaire" de 3 %. Elle confirme au contraire le prélèvement systématique d'un émolument de 8 % pour l'ensemble des dossiers de gérance légale de tous les offices du canton, sur la base de considérations générales, à savoir la prestation supplémentaire que fourniraient effectivement ces derniers et le caractère "hautement technique" et les "compétences spécifiques" propres aux dossiers de réalisation forcée immobilière. Quoi qu'il en soit de cette situation, dont il n'est pas démontré qu'elle soit spécifique au canton de Genève, force est de constater, avec le recourant, que le prélèvement d'un émolument supplémentaire de 3 % sur tous les immeubles en gérance légale, indépendamment de toute difficulté propre au cas particulier, est inconciliable avec le texte clair de l'art. 27 al. 4 OELP et le caractère exhaustif de la tarification fédérale.
3.2 Le rapport final de l'Inspection Cantonale des Finances au Conseil d'Etat genevois du 31 août 2001 - rapport auquel se réfère la décision attaquée de manière toute générale et que l'autorité cantonale a transmis à la Chambre de céans avec son rapport annuel 2001 - qualifie d'ailleurs les décisions ou directives de 1992 et 1993, sur lesquelles se fonde le prélèvement de l'émolument litigieux, de discutables au regard du texte de l'art. 27 al. 4 OELP, disposition autorisant une majoration "de façon exceptionnelle et de cas en cas après examen du dossier concerné, et non de façon générale et a priori". La Chambre de céans ne peut qu'approuver l'analyse du rapport susmentionné concernant la portée de l'art. 27 al. 4 OELP, qui est conforme à la lettre de cette disposition et aux principes énoncés plus haut (consid. 1 et 3.1).
3.3 Contrairement à ce qu'a retenu l'autorité cantonale, il n'est pas décisif que le recourant soit le premier en dix ans à se plaindre de l'émolument supplémentaire litigieux, ce qui laisserait supposer que l'immense majorité des intéressés tiendrait cet émolument pour justifié. En effet, comme indiqué dans le rapport précité, l'absence systématique, dans les dossiers, de justificatifs ou de listes des opérations devait empêcher les intéressés d'évaluer les chances d'une contestation et d'étayer une plainte par des éléments probants.
4.
Comme ni le dossier, ni la décision attaquée, ni encore la détermination de l'office ne font état d'éléments propres à justifier une application de l'art. 27 al. 4 OELP dans le cas particulier, il y a lieu de réformer la décision de l'autorité cantonale de surveillance dans le sens des conclusions principales prises par le recourant.

Par ces motifs, la Chambre prononce:

1.
Le recours est admis et la décision attaquée est réformée en ce sens que la plainte est admise; en conséquence, la déduction de 2'837 fr. 55 opérée dans le décompte de gérance du 8 février 2002 est annulée et l'office invité à rembourser ce montant au recourant.
2.
Le présent arrêt est communiqué en copie à la mandataire du recourant, à B._____ SA, à l'Office des poursuites et des faillites Arve-Lac de Genève et à l'Autorité de surveillance des Offices de poursuites et de faillites du canton de Genève.
Lausanne, le 9 octobre 2002
Au nom de la Chambre des poursuites et des faillites
du Tribunal fédéral suisse

La présidente: Le greffier: