Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A 129/2007 /frs

Arrêt du 28 juin 2007
IIe Cour de droit civil

Composition
M. et Mmes les Juges Raselli, Président, Escher et Hohl.
Greffière: Mme Borgeat.

Parties
Dame X._____,
recourante, représentée par Me Nicolas Jeandin, avocat,

contre

Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève,
case postale 3840, 1211 Genève 3,

Office des poursuites de Genève, rue du Stand 46, case postale 208, 1211 Genève 8,

X._____,
intimé, représenté par Me Mourad Sekkiou, avocat,

Objet
instauration d'une gérance légale,

recours en matière civile contre la décision de la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève du 22 mars 2007.

Faits :
A.
Les époux X._____ sont copropriétaires, chacun pour moitié, de la parcelle no xxx sise à A._____, sur laquelle est construite une villa.
Les époux sont séparés depuis décembre 2000. L'épouse habite l'immeuble avec ses enfants. Elle en assume les charges, en particulier les assurances. Il n'y a aucun locataire dans l'immeuble.
B.
Dame X._____ a requis la poursuite de son mari.

Le 6 novembre 2006, donnant suite à la réquisition de continuer la poursuite de l'épouse (poursuite no xxxx), l'Office des poursuites de Genève a saisi la part de copropriété de l'immeuble appartenant au mari, à concurrence de 242'091 fr. 65. Cette saisie a fait l'objet d'une annotation au registre foncier en date du 8 novembre 2006. Le 28 novembre 2006, l'office a avisé B._____ Assurances (assurance bâtiment) de la situation.
C.
Le 28 novembre 2006, l'office a informé l'épouse de la saisie et l'a invitée à effectuer une avance de frais de 1'000 fr., dans un délai de 15 jours, pour la gérance légale de l'immeuble saisi qu'il entend assumer.

Par décision du 22 mars 2007, la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève a rejeté la plainte déposée par l'épouse contre la décision de l'office du 28 novembre 2006 (instauration d'une gérance légale et demande d'avance de frais) et invité celui-ci à procéder conformément au

considérant 3b in fine, c'est-à-dire fixer un nouveau délai à la plaignante pour effectuer l'avance de frais.
D.
Contre cette décision, l'épouse interjette un recours en matière civile au Tribunal fédéral, concluant principalement à son annulation, subsidiairement au renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle invoque la violation des art. 102 al. 3 LP, 16 et 23c ORFI.
Par ordonnance du 25 avril 2007, le Président de la IIe Cour de droit civil a attribué l'effet suspensif au recours, confirmant son ordonnance superprovisoire du 10 avril 2007.

L'époux a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens. La Commission cantonale de surveillance s'est référée aux considérants de sa décision du 22 mars 2007. L'office a quant à lui confirmé le rapport explicatif qu'il avait adressé à la Commission cantonale de surveillance en date du 21 décembre 2006, dans lequel il avait conclu au rejet de la plainte formée par l'épouse.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 Comme la décision attaquée a été rendue après l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2007 (RO 2006, 1242), de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), le recours est régi par le nouveau droit (art. 132 al. 1 LTF).
1.2 Les décisions en matière de poursuite pour dettes et de faillite sont sujettes au recours en matière civile, qui remplace le recours LP (art. 72 al. 2 let. a LTF en relation avec l'art. 19 LP). Le recours est recevable contre les décisions prises par les autorités cantonales de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF). Les décisions sur plainte prises par les autorités cantonales de surveillance en vertu de l'art. 17 LP sont des décisions finales au sens de l'art. 90 LTF, dès lors qu'elles ne peuvent plus être remises en question dans la procédure de poursuite en cours (arrêt 5A 16/2007 du 11 avril 2007, consid. 1.2). Le recours contre la décision de l'autorité cantonale de surveillance est recevable indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF).

Le recours a par ailleurs été déposé en temps utile (art. 100 al. 2 let. a LTF) et l'épouse-créancière, qui est copropriétaire de l'immeuble sis à A._____ et à qui l'avance de frais est demandée, a la qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

Le présent recours en matière civile est donc en principe recevable.
1.3 Bien qu'elle ne conclue qu'à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de l'affaire à l'autorité précédente, la recourante requiert implicitement l'annulation de la gérance légale et de l'avance de frais requise à cet effet (cf. décision de l'office du 28 novembre 2006).
1.4 Le mémoire de recours en matière civile au sens des art. 72 ss LTF doit contenir les conclusions et les motifs à l'appui de celles-ci (art. 42 al. 1 LTF). Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit (art. 42 al. 2 LTF).

Pour satisfaire à cette obligation de motiver (Begründungspflicht, obbligo di motivare), qui correspond à celle de l'art. 55 al. 1 let. c OJ (Message concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001 p. 4000 ss, p. 4093 ad art. 39; ci-après Message), le recourant doit discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit; il n'est pas indispensable qu'il indique expressément les dispositions légales - le numéro des articles de loi - ou qu'il désigne expressément les principes non écrits de droit qui auraient été violés; il suffit qu'à la lecture de son exposé, on comprenne clairement quelles règles de droit auraient été, selon lui, transgressées par l'autorité cantonale (cf. à propos de l'art. 55 al. 1 let. c OJ, les ATF 121 III 397 consid. 2a p. 400; 116 II 745 consid. 3 p. 748 et les arrêts cités). Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique en effet d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF).

Toutefois, si le recourant se plaint de la violation de droits fondamentaux ou de dispositions de droit cantonal ou intercantonal, il doit, comme sous l'empire de l'art. 90 al. 1 let. b OJ, satisfaire au principe d'allégation (Rügeprinzip, principio dell'allegazione; Message, p. 4142 ad art. 100): il doit indiquer précisément quelle disposition constitutionnelle ou légale a été violée et démontrer par une argumentation précise en quoi consiste la

violation. Le Tribunal fédéral n'examine en effet de tels griefs que s'ils ont été invoqués et motivés (art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'ils ont été expressément soulevés et exposés de façon claire et détaillée (cf. ATF 130 I 26 consid. 2.1. p. 31; 130 I 258 consid. 1.3 p. 261/262; 125 I 71 consid. 1c p. 76 et les arrêts cités). Ainsi, si le recourant se plaint d'arbitraire (art. 9 Cst.), il ne peut se contenter de critiquer la décision attaquée comme il le ferait en instance d'appel, où la juridiction supérieure jouit d'une libre cognition; en particulier, il ne saurait se limiter à opposer son opinion à celle de l'autorité cantonale, mais il doit démontrer par une argumentation précise que cette décision se fonde sur une application de la loi ou une appréciation des preuves manifestement insoutenables (cf. ATF 129 I 113 consid. 2.1 p. 120; 128 I 295 consid. 7a p. 312; 125 I 492 consid. 1b p. 495 et les arrêts cités). Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur les critiques de nature appellatoire (cf. ATF 130 I 258 consid. 1.3 p. 261/262; 125 I 492 consid. 1b p. 495).
2.
2.1 La Commission cantonale de surveillance relève que, dans une poursuite ordinaire, lorsque l'office saisit un immeuble, il doit pourvoir à sa gérance et à son exploitation aussi longtemps que subsiste la saisie (cf. art. 102 al. 3 LP et 16 al. 1 ORFI). Selon elle, le seul cas dans lequel un immeuble est soustrait à l'obligation de gérance légale, tout en demeurant sous la mainmise de l'office, est celui où l'immeuble est détenu par un tiers revendiquant au sens des art. 106 ss LP (cf. art. 16 al. 1 in fine ORFI), le tiers en question devant être inscrit au registre foncier en qualité de propriétaire de cet immeuble; 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; la personne inscrite en qualité de propriétaire (le tiers revendiquant) peut alors continuer à le gérer pendant la durée de la procédure de revendication. L'autorité cantonale précise que ces principes s'appliquent également lorsque la saisie porte sur une part de copropriété (cf. art. 23c ORFI).

Elle estime qu'en l'espèce les conditions posées à l'instauration d'une gérance légale par les art. 102 al. 3 LP et 16 al. 1 ORFI sont réunies; rien ne saurait en effet justifier que l'office ne mette pas en place cette mesure, dont le but principal est "d'assurer l'effectivité de l'interdiction de disposer faite au débiteur". La Commission cantonale de surveillance estime qu'il n'y a pas lieu de s'écarter du texte clair (interprétation littérale) de l'art. 16 al. 1 ORFI; la plaignante n'étant pas propriétaire de la part de copropriété saisie, elle ne saurait être qualifiée de tiers revendiquant, seul cas d'exception visé par cet article; l'autorité cantonale est donc d'avis que, même si l'art. 16 ORFI apporte une réponse insatisfaisante au problème posé, l'office était dans l'obligation d'instaurer une gérance légale en l'espèce.
2.2 La recourante soutient que les conditions posées par les art. 102 al. 3 LP et 16 ORFI, lequel doit être appliqué seulement par analogie en cas de saisie d'une part de copropriété (cf. art. 23c al. 2 ORFI), ne sont pas remplies en l'espèce.

Selon elle, la gérance légale est inutile puisque le débiteur ne peut pas "disposer de sa part", étant donné qu'une restriction du droit d'aliéner a été inscrite au registre foncier, que c'est elle qui occupe entièrement l'immeuble, aucun loyer n'étant perçu, et qu'elle en assume les charges et la gestion.
Elle soutient qu'en l'espèce la gérance légale n'est pas dans l'intérêt du créancier, puisque c'est elle-même qui gère l'immeuble et qu'une gérance légale entraînerait des frais inutiles, dont l'avance lui est réclamée.

Selon la recourante, le cas de figure est identique à celui dans lequel il y a un tiers revendiquant, cas réservé par l'art. 16 al. 1 ORFI. La Commission cantonale de surveillance, qui a qualifié la solution d'insatisfaisante en l'espèce, aurait donc dû admettre qu'il y avait également réserve dans le cas présent.
3.
3.1 La saisie d'un immeuble comprend de plein droit les fruits et produits de celui-ci, en particulier les loyers et fermages (art. 102 al. 1 LP et 14 al. 1 ORFI). Immédiatement après la saisie de l'immeuble, l'office doit donc communiquer la saisie notamment aux locataires et fermiers s'il y en a (art. 102 al. 2 LP), les avisant 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). L'office avise également de la saisie l'assurance qui couvre l'immeuble contre les dommages (art. 15 al. 1 let. c ORFI). Ensuite, l'office doit pourvoir à la gérance (Verwaltung) et à l'exploitation (Bewirtschaftung) de l'immeuble (art. 102 al. 3 LP et 16 al. 1 ORFI).

Ces règles ne sont applicables que par analogie à la saisie d'une part de copropriété d'un immeuble (art. 23a in initio et 23c al. 2 ORFI). L'ordonnance sur la réalisation forcée des immeubles précise notamment que l'office doit aviser de la saisie les locataires et fermiers s'il s'agit d'une propriété par étages (art. 23a let. b, 1ère phrase, ORFI), les assureurs auprès desquels l'immeuble entier ou la part saisie est assuré contre les dommages (art. 23a let. b, 2ème phrase, ORFI), les autres copropriétaires lorsque l'immeuble entier rapporte des produits et, si l'administration a été confiée à un tiers, cet administrateur, en les informant que les produits relatifs à la partie saisie doivent être remis à l'office (art. 23a let. c ORFI). L'office se substitue au débiteur dans les droits d'administration (Verwaltung) de celui-ci sur l'immeuble comme tel et, en cas de propriété par étages, dans les droits d'administration de celui-ci sur les parties de l'immeuble lui appartenant (art. 23c al. 1 ORFI).

On déduit de ces dispositions particulières et de l'application par analogie de l'art. 16 al. 1 ORFI (art. 23c al. 2 ORFI) que, en cas de copropriété ordinaire (art. 646 ss CC), l'office doit seulement aviser les copropriétaires, cas échéant le tiers administrateur de l'immeuble, que les produits relatifs à la part saisie doivent être remis à l'office (art. 23a let. c ORFI) et qu'il ne peut exercer les droits d'administration appartenant aux autres copropriétaires (art. 23c al. 1 ORFI a contrario). Par conséquent, il ne saurait ni ordonner l'administration de l'immeuble entier, ni révoquer un administrateur de la copropriété mandaté par les copropriétaires. Une gérance légale (Verwaltung) par l'office ne s'impose que lorsqu'il est nécessaire que celui-ci prenne des mesures d'administration (cf. art. 17 s. ORFI).
3.2 En l'espèce, comme l'immeuble appartient aux époux en copropriété par moitié, qu'il n'est d'ailleurs ni loué ni affermé, que l'épouse l'occupe entièrement et qu'elle pourvoit aux actes d'administration, conformément aux accords - exprès ou tacites - passés entre époux (cf. art. 646 ss CC), il ne peut être ordonné de gérance légale; il n'y a en effet aucun acte d'administration sur l'immeuble comme tel que l'époux débiteur devrait accomplir et que l'office devrait faire à sa place, conformément à l'art. 23c al. 1 ORFI. Par ailleurs, le débiteur est dessaisi de son pouvoir de disposer de sa part par l'interdiction que lui signifie l'office (art. 96 al. 1 LP) et dont l'exécution est garantie par une restriction du droit d'aliéner au registre foncier que l'office doit requérir immédiatement (art. 101 LP, 15 al. 1 let. a et, en cas de saisie d'une part de copropriété, 23a let. a ORFI).

Bien qu'elle ait jugé la solution insatisfaisante, la Commission cantonale de surveillance n'a pas estimé possible d'étendre, par comblement d'une lacune, au copropriétaire la réserve que l'art. 16 al. 1 ORFI fait pour le tiers revendiquant. Comme on l'a vu, il ne s'agit en réalité pas de cela; au vu de l'interprétation des dispositions de l'ORFI et de l'application seulement par analogie de l'art. 16 al. 1 ORFI (art. 23c al. 2 ORFI), une gérance légale ne peut être ordonnée en l'espèce. L'"effectivité de l'interdiction de disposer" que la Commission cantonale de surveillance entendait assurer par la gérance légale est d'ailleurs garantie par la restriction du droit d'aliéner annotée au registre foncier.
4.
Le recours étant admis, les frais de la procédure doivent être mis à la charge de l'intimé, qui a conclu au rejet du recours (art. 66 al. 1 LTF). L'intimé versera à la recourante une indemnité de dépens (art. 68 al. 1 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est admis et la décision de la Commission cantonale de surveillance du 22 mars 2007 et celle de l'Office des poursuites du 28 novembre 2006 sont annulées.
2.
Un émolument judiciaire de 700 fr. est mis à la charge de X._____.
3.
X._____ versera à dame X._____ une indemnité de 1'000 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties, à l'Office des poursuites de Genève et à la Commission de surveillance des offices des poursuites et des faillites du canton de Genève.
Lausanne, le 28 juin 2007
Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: