Urteilskopf

128 III 476

87. Extrait de l'arrêt de la Chambre des poursuites et des faillites dans la cause X. (recours LP) 7B.112/2002 du 9 octobre 2002

Regeste (de):
Gebühren des Betreibungsamtes für die Verwaltung von Grundstücken; Erhebung einer zusätzlichen Gebühr (Art. 27 Abs. 4 GebV SchKG).

Der vom Bundesrat gestützt auf Art. 16 Abs. 1 SchKG festgesetzte Gebührentarif hat abschliessenden Charakter (E. 1). In Gebührensachen schreitet das Bundesgericht nicht von Amtes wegen, sondern nur auf Beschwerde hin ein (E. 2). Die Erhebung einer zusätzlichen, von der Schwierigkeit des Einzelfalles unabhängigen Gebühr von 3% für die amtliche Verwaltung von Grundstücken ist unvereinbar mit dem klaren Wortlaut von Art. 27 Abs. 4 GebV SchKG und dem abschliessenden Charakter der eidgenössischen Tarifgestaltung (E. 3).

Regeste (fr):
Emoluments perçus par l'office des poursuites pour la gérance d'immeubles; perception d'un émolument supplémentaire (art. 27 al. 4 OELP).

Le tarif des émoluments arrêté par le Conseil fédéral en vertu de l'art. 16 al. 1 LP a un caractère exhaustif (consid. 1). En cette matière, le Tribunal fédéral n'intervient pas d'office, mais sur recours seulement (consid. 2). 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 (consid. 3).

Regesto (it):
Tasse riscosse dall'Ufficio di esecuzione per l'amministrazione di fondi; percezione di una tassa supplementare (art. 27 cpv. 4 OTLEF).

La tariffa stabilita dal Consiglio federale in virtù dell'art. 16 cpv. 1 LEF ha natura esaustiva (consid. 1). In tale ambito il Tribunale federale non interviene d'ufficio, ma unicamente se adito con un ricorso (consid. 2). Il prelievo di una tassa supplementare del 3% su tutti gli immobili sottoposti ad un'amministrazione coatta, indipendentemente dalle difficoltà del caso concreto, è inconciliabile con il chiaro testo dell'art. 27 cpv. 4 OTLEF e il carattere esaustivo della tariffazione federale (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 477

BGE 128 III 476 S. 477

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, ce gérant a fait état de loyers encaissés pour un montant brut de 94'585 fr. 50 et net de 59'100 fr. Au nombre des charges figuraient notamment les honoraires de gérance perçus, soit 5% des montants encaissés pour le compte du

propriétaire. 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 contre la perception de cet émolument supplémentaire, qu'il tenait pour injustifiée. L'autorité cantonale de surveillance a rejeté la plainte, en considérant notamment que le prélèvement de l'émolument supplémentaire se fondait sur deux directives en vigueur édictées par elle en novembre 1992 et juin 1993, et qui n'avaient jusqu'alors jamais fait l'objet d'une quelconque plainte de la part d'un créancier. La première de ces directives 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 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. Sur recours du créancier cessionnaire, le Tribunal fédéral a réformé la décision attaquée en ce sens que, la plainte étant admise, la déduction de 2'837 fr. 55 opérée dans le décompte de gérance du

8 février 2002 a été annulée et l'office invité à rembourser ce montant au recourant.

Erwägungen

Extrait des considérants:

1. L'ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (OELP; RS 281.35), édictée par le Conseil fédéral en application de l'art. 16 al. 1 LP, 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 LP), il a toujours été interdit de percevoir ou de mettre à la charge d'une partie d'autres émoluments (ATF 35 I 614 consid. 1 et 2 p. 616 et 617), 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 175 p. 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 LP).
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 [RS 281.42]; GILLIÉRON, op. cit., n. 37 ad art. 152 LP), 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

BGE 128 III 476 S. 479

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 conclusion 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

BGE 128 III 476 S. 480

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.