Urteilskopf

129 III 90

15. Extrait de l'arrêt de la Chambre des poursuites et des faillites dans la cause X. SA (recours LP) 7B.234/2002 du 8 janvier 2003

Regeste (de):
Verwaltung des Pfandgegenstandes in der Betreibung auf Grundpfandverwertung; Unterscheidung zwischen der Zeit vor und nach Stellung des Verwertungsbegehrens (Art. 155 Abs. 1 und 102 Abs. 3 SchKG; Art. 94 und 101 VZG).

Die Verwaltung nach Art. 94 VZG ist auf die dringlichen Sicherungsmassnahmen beschränkt, welche in dieser Bestimmung aufgezählt sind, währenddem die auf Art. 101 VZG gestützten Verwaltungsbefugnisse weiter gehen (E. 2).

Baurechtszinsen können nicht mit laufenden Abgaben im Sinne von Art. 94 VZG verglichen werden (E. 3).

Regeste (fr):
Administration de l'immeuble à réaliser dans la poursuite en réalisation de gage; distinction selon qu'il s'agit de la période antérieure ou postérieure à la réquisition de vente (art. 155 al. 1 et 102 al. 3 LP; art. 94 et 101 ORFI).

La gérance de l'art. 94 ORFI est limitée aux seules mesures conservatoires urgentes énumérées dans cette disposition; celle de l'art. 101 ORFI a une portée plus grande (consid. 2).

Des rentes de superficie ne sauraient être assimilées à des redevances courantes au sens de l'art. 94 ORFI (consid. 3).

Regesto (it):
Amministrazione del fondo da realizzare in un'esecuzione in via di realizzazione del pegno; distinzione fra il periodo precedente e quello successivo alla domanda di vendita (art. 155 cpv. 1 e 102 cpv. 3 LEF; art. 94 e 101 RFF).

L'amministrazione dell'art. 94 RFF è limitata alle sole misure conservative urgenti elencate in tale norma; quella dell'art. 101 RFF ha una portata più ampia (consid. 2).

I canoni del diritto di superficie non possono essere assimilati a contributi correnti nel senso dell'art. 94 RFF (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 91

BGE 129 III 90 S. 91

X. SA est titulaire d'un droit de superficie sur deux parcelles, propriété de la Fondation Y., et loue à des tiers certains locaux dans les constructions érigées sur ces 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 une poursuite en réalisation de gage immobilier. 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. 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 son tour à la titulaire du droit de superficie une poursuite, qui a été frappée d'opposition. Informé par la débitrice du prononcé de mainlevée provisoire rendu dans cette seconde 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 seconde poursuite a été rejetée, dans la mesure de sa recevabilité, par l'autorité cantonale de surveillance. La titulaire du droit de superficie a recouru 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.

Erwägungen

Extrait des considérants:

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 LP, 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.