139. Arrêt du 5 décembre 1912 dans la cause Perelli.

Art. 152 LP. Les locataires d'un immeuble qui fait l'objet d'une poursuite en réalisation de gage sont tenus, lorsqu'ils en ont été avisés dans les formes légales, de **consigner** les loyers à l'Office. Celui-ci ne peut donner, sans le consentement des créanciers, une affectation quelconque aux sommes ainsi reçues.

La Société immobilière de l'Avenue des Muguets, à Genève, est l'objet de poursuites en réalisation de gage de la part de créanciers hypothécaires selon commandement de payer du 3 juin 1912. Au lieu de se conformer à l'art. 152 LP et d'aviser les locataires de l'immeuble objet du gage de cette poursuite, l'Office des poursuites de Genève a, le 17 juin, chargé le régisseur en fonctions à ce moment d'avoir à encaisser dorénavant les loyers pour le compte de l'Office, mais de ne procéder à aucun acte de gérance.

Ce régisseur, le sieur E. Poncet, auquel les locataires de l'immeuble effectuaient déjà le paiement de leurs loyers, se contenta alors d'ouvrir dans ses livres un compte spécial à l'Office des poursuites et y a inscrit depuis lors les loyers qu'il a perçus; il n'a pas jugé non plus à propos d'aviser les locataires de cet état de choses, c'est-à-dire du mandat qui lui avait été conféré par l'Office des poursuites.

Le 5 novembre 1912, le recourant, administrateur de la Société immobilière de l'Avenue des Muguets, a porté plainte à l'Autorité de surveillance de Genève contre la gérance exercée par le sieur Poncet et a conclu à ce que ce dernier reçût pour instruction de régler les intérêts hypothécaires en cours, avec les loyers qu'il a mission d'encaisser et de payer également les impôts, abonnements d'eau et de gaz, etc., en un mot qu'il fût chargé d'administrer l'immeuble d'une manière complète. Ce recours ayant été écarté par l'Autorité cantonale de surveillance, l'administrateur de la Société a recouru au Tribunal fédéral.

Statuant sur ces faits et considérant en droit :

1. — Le refus de l'Office de prendre en mains l'administration des immeubles remis en gage, avant qu'une réquisition de vente ne lui soit parvenue, est conforme aux pres-

criptions légales (art. 152, 155) et ne saurait constituer un déni de justice. A teneur de l'art. 152 LP, l'Office des poursuites doit uniquement, au moment de la réquisition de poursuite, porter celle-ci à la connaissance des locataires, cette communication devant, à teneur de l'art. 806, al. 2 CCS, avoir pour effet d'empêcher les locataires de payer leurs loyers au débiteur gagiste. Le gage grevant un immeuble comprenant les loyers dès le commencement de la poursuite, les locataires, du moment qu'ils ont été avisés de celle-ci dans les formes légales, ne peuvent plus, à teneur de l'art. 806 CCS, opérer leurs paiements en mains du débiteur gagiste sans l'assentiment des créanciers et sont donc, à défaut de ce consentement, astreints à la consignation. Et, comme l'avis émane de l'Office des poursuites, celui-ci est évidemment aussi, et par analogie avec l'art. 99 LP, appelé à fonctionner comme lieu de consignation. L'avis donné aux locataires à teneur de l'art. 152 LP a en conséquence à leur égard les effets attachés à l'avis prévu par l'art. 99 LP en matière de saisie.

2. — La loi ayant ainsi voulu, jusqu'au moment de la réquisition de vente, restreindre la libre disposition du débiteur gagiste uniquement en ce qui concerne les loyers échus et l'empêcher d'en faire usage sans le consentement des créanciers, l'Office des poursuites ne saurait donner sans le consentement des créanciers une affectation quelconque aux sommes qu'il reçoit seulement en consignation; il a uniquement à remplir le rôle d'un tiers consignataire et donner quittance aux locataires. Et c'est seulement au moment de la réquisition de vente qu'il pourra faire acte d'administration proprement dite, en employant les sommes perçues par lui au paiement des intérêts échus, à celui des impôts, etc., grevant l'immeuble. Le recours interjeté par l'administrateur de la Société des Muguets doit ainsi être écarté, puisqu'il porte uniquement sur la possibilité de l'institution d'une administration par l'Office.

Par ces motifs,

la Chambre des Poursuites et des Faillites
prononce :

Le recours est écarté dans le sens des considérants.