

28 septembre 2004

04.366

**Question Marie-Claire Jeanprêtre Pittet****Poursuites et faillites: juste répartition des gérances légales?**

La réalisation forcée des immeubles est régie par le droit fédéral. Il est notamment prévu que, sous sa responsabilité, l'office peut confier la gérance d'un immeuble à un tiers ("gérance légale").

Dans le canton de Genève, la loi d'application de la loi fédérale sur la poursuite et la faillite précise qu'en principe, si l'agence immobilière en charge de l'immeuble atteste n'avoir aucun intérêt financier, direct ou indirect, autre que la perception de ses honoraires de gérance, le mandat de gérance légale lui est attribué par l'office compétent, moyennant l'accord du créancier gagiste poursuivant. Lorsqu'il y a changement de mandataire, les gérances légales sont attribuées selon un tournoi à des agents immobiliers et des gérants sélectionnés sur la base d'appels d'offres et agréés par l'autorité de surveillance. Les bénéficiaires de gérances légales doivent en outre fournir une garantie bancaire (ou équivalente) correspondant au montant mensuel des loyers nets encaissés.

La commission cantonale de surveillance des offices genevois s'est effectivement impliquée dans le processus d'appel d'offres en vue de sélectionner les agences immobilières susceptibles de recevoir des gérances légales. Elle a émis une directive à cet effet et s'est souciée des garanties fournies par les agences immobilières en exigeant de pouvoir s'en convaincre par la production de pièces. Elle a finalement adopté une liste (susceptible d'évoluer) d'agences immobilières habilitées à recevoir de nouveaux mandats.

Dans le canton de Neuchâtel, le bruit court qu'une "petite" agence immobilière, Azimut S.A., rafflerait une quantité disproportionnée de gérances légales, soit directement, soit après résiliation abrupte du mandat de la gérance chargée de l'immeuble.

Le Conseil d'Etat peut-il:

- nous rassurer sur une répartition équilibrée des mandats de gérance légale;
- nous fournir les chiffres des mandats attribués à chaque gérance durant les deux dernières années;
- nous indiquer quels sont les critères appliqués pour un changement de gérance;
- nous dire si:
  - des garanties financières sont exigées,
  - la titularité d'un brevet fédéral de gérant d'immeubles est une exigence,
  - une liste d'agences immobilières "agréées" a été établie?