

BGE 131 III 141

Bundesgericht (BGE), 2005-01-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_131_III_141

FR: ATF 131 III 141

IT: DTF 131 III 141

Regeste

Regeste Art. 152 Abs. 2 SchKG, Art. 91 ff. VZG; dringliche Sicherheitsmassnahmen nach Art. 94 VZG in der Betreuung auf Grundpfandverwertung. Ist die gepfändete Liegenschaft weder vermietet noch verpachtet, kann keine Miet- und Pachtzinssperre und keine gesetzliche Verwaltung nach Art. 91 ff. VZG errichtet werden. Das Betreibungsamt kann sich deshalb nicht auf Art. 94 VZG abstützen, um eine Abmachung zu kündigen, aufgrund welcher der Schuldner Räume in der Liegenschaft einem Dritten ohne Gegenleistung zur Verfügung gestellt hat (E. 2.3).

Regeste Art. 152 al. 2 LP, art. 91 ss ORFI; mesures conservatoires urgentes selon l'art. 94 ORFI dans une poursuite en réalisation de gage immobilier. Lorsque l'immeuble gagé n'est ni loué ni affermé, il ne peut pas y avoir d'immobilisation des loyers et fermages et de gérance légale selon les art. 91 ss ORFI. Dès lors, l'office des poursuites ne saurait se fonder sur l'art. 94 ORFI pour dénoncer un accord par lequel le débiteur avait mis sans contrepartie des locaux situés dans l'immeuble gagé à la disposition d'un tiers (consid. 2.3).

Regesto Art. 152 cpv. 2 LEF, art. 91 segg. RFF; misura conservativa urgente secondo l'art. 94 RFF in una procedura di esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare. Se il fondo costituito in pegno non è né locato né affittato, non può esservi né un blocco delle pigioni e degli affitti né un'amministrazione coatta secondo l'art. 91 segg. RFF. L'ufficio di esecuzione non può pertanto basarsi sull'art. 94 RFF per disdire un accordo con cui il debitore aveva messo a disposizione di un terzo senza controprestazione dei locali situati nell'immobile dato in pegno (consid. 2.3).

Erwägungen

E. 2.3

La question que pose la présente espèce est celle de savoir si l'office des poursuites peut, au titre des mesures conservatoires urgentes de l'art. 94 ORFI, dénoncer un accord par lequel le débiteur avait mis sans contrepartie des locaux sis dans l'immeuble gagé à la disposition d'un tiers, pour requérir l'évacuation de ce tiers.

E. 2.3.1

L'art. 152 al. 2 LP, ainsi que les art. 91 ss ORFI précisant cette disposition, se fondent sur l'art. 806 CC et ne trouvent application que si l'immeuble gagé est loué ou affermé (ATF 77 III 119 consid. 1) - cas auxquels il convient d'assimiler celui où l'immeuble est grevé d'un droit de superficie en contrepartie duquel le propriétaire reçoit des prestations périodiques (TRAUFFER, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 2 e éd. 2003, n. 1 ad art. 806 CC et les références citées; cf. ATF 94 III 8) - et pour autant que le créancier gagiste poursuivant exige que le gage comprenne les loyers et fermages. En revanche, lorsque l'immeuble n'est ni loué ni affermé, il ne peut y avoir d'immobilisation des loyers et fermages et de gérance

légale selon les art. 91 ss ORFI (ATF 77 III 119 ; KÄNZIG/ BERNHEIM, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bâle 1998, n. 13 ad art. 152 LP).

E. 2.3.2

Il découle de ce qui précède que l'office des poursuites ne peut pas se fonder sur l' art. 94 ORFI pour dénoncer un accord par lequel le débiteur avait mis sans contrepartie des locaux situés dans l'immeuble gagé à la disposition d'un tiers, à moins qu'il ne soit établi que l'accord en question a été conclu à la place d'un contrat de bail préexistant dans le but d'éviter les art. 806 CC , 152 al. 2 LP et 91 ss ORFI (cf. ATF 77 III 119 consid. 1 p. 122). Comme rien de tel ne résulte des faits tels qu'ils ont été constatés souverainement par la dernière autorité cantonale (cf. art. 63 al. 2 OJ), l'office des poursuites ne pouvait se fonder sur l' art. 94 ORFI pour, en lieu et place des copropriétaires de l'immeuble, dénoncer l'accord par lequel des locaux situés dans l'immeuble gagé avaient été mis sans contrepartie à la disposition de la défenderesse et requérir l'évacuation de celle-ci.

E. 2.3.3

Les mesures conservatoires urgentes décrites à l' art. 94 ORFI , que l'office des poursuites est tenu de prendre en lieu et place du BGE 131 III 141 S. 144 propriétaire du gage, sont en effet uniquement celles qui sont nécessaires pour assurer et opérer l'encaissement des loyers et fermages, en tant qu'objets du gage: ainsi, la faculté de résilier les baux et de requérir l'expulsion des locataires - faculté qui appartient exclusivement à l'office des poursuites lorsque l'immeuble fait l'objet d'une gérance légale (ATF 109 III 45) - ne peut se comprendre que dans le cadre de cette mission générale, soit dans l'hypothèse où un locataire est en retard dans ses paiements (arrêt 4C.367/2000 du 8 mars 2001, consid. 1c). En revanche, si l'immeuble n'est ni loué ni affermé, il n'y a pas matière à procéder selon les art. 91 ss ORFI , ni donc à prendre des mesures selon l' art. 94 ORFI . La gérance légale prévue par cette disposition se limite aux mesures conservatoires urgentes nécessaires pour assurer et opérer l'encaissement des loyers et fermages, au contraire de l'administration de l'immeuble à laquelle l'office pourvoit dès la réquisition de vente et qui a une portée plus large (cf. ATF 129 III 90 consid. 2 et les références citées). Point n'est toutefois besoin ici d'examiner ce qu'il en aurait été si l'office avait agi dans le cadre de l'administration de l'immeuble selon l' art. 102 al. 3 LP .

E. 2.3.4

On observera en passant qu'en l'espèce, le créancier poursuivant n'est pas plus mal placé que si les débiteurs occupaient eux-mêmes les locaux en question: en effet, selon l' art. 19 ORFI , jusqu'à la réalisation de l'immeuble, le débiteur ne peut être tenu ni de payer une indemnité pour les locaux d'habitation ou d'affaires qu'il occupe ni de vider les lieux (cf. ATF 77 III 119 consid. 1 p. 122; KÄNZIG/BERNHEIM, op. cit., n. 13 ad art. 152 LP ; BLSchK 1973 n° 48 p. 151).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.