

BGer 4P.279/2000 vom 8. März 2001

Bundesgericht, 2001-03-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.279_2000

FR: TF 4P.279/2000 du 8 mars 2001

IT: TF 4P.279/2000 del 8 marzo 2001

Regeste

Procédure civile

Erwägungen

E. 1

Conformément à la règle générale, le recours de droit public sera examiné en premier lieu (art. 57 al. 5 OJ).

E. 2

a) Le Tribunal fédéral contrôle librement et d'office la recevabilité des recours dont il est saisi (ATF 126 I 50 consid. 1 et les arrêts cités). b) Les recours ne sont pas formés au nom de la société bailleresse. L'office recourant n'est manifestement pas lié aux locataires par un contrat de bail. Il déclare agir "à titre de gérant légal de l'immeuble" et n'a évidemment pas la personnalité juridique. La question se pose donc de savoir si l'office, agissant en son propre nom, a qualité pour recourir. Dans son mémoire au Tribunal fédéral, l'office recourant n'apporte aucune explication à ce sujet. Il lui incombe cependant de montrer que les conditions de recevabilité de ses recours sont remplies (Messmer/Imboden, Die Eidgenössischen Rechtsmittel in Zivilsachen, p. 226, note de pied de page 13). Le recours de droit public pourrait être déclaré irrecevable pour ce motif. c) Selon l' art. 88 OJ , la qualité pour former un recours de droit public appartient aux particuliers ou aux collectivités lésés par des arrêtés ou décisions qui les concernent personnellement ou qui sont d'une portée générale. Le recourant doit être touché par la décision attaquée dans un intérêt qui lui est propre (ATF 125 I 161 consid. 2a) et qui est juridiquement protégé (ATF 126 I 81 consid. 3b; 125 II 440 consid. 1c). En l'espèce, l'arrêt attaqué n'a pas été rendu à l'encontre de l'office recourant; il ne prononce aucune condamnation contre lui (sous réserve de la condamnation à l'émolument en qualité de représentant, qui ne fait pas l'objet d'un grief spécifique), ne lui impose pas d'obligation et n'affecte en rien sa situation juridique propre. d) Dans le dossier cantonal figure une pièce, sous cote n° 16, dont le dernier alinéa montre clairement que l'on se trouve dans l'hypothèse de l' art. 152 al. 2 LP (cf. art. 92 ORFI ; RS 281. 42). Une poursuite en réalisation de gage a été introduite et le créancier gagiste poursuivant a exigé que le gage comprenne les loyers de l'immeuble loué. Dans une telle situation, il appartient à l'office d'aviser les locataires qu'ils doivent désormais payer les loyers en ses mains (art. 91 al. 1 ORFI). Les pouvoirs accordés à l'office sont délimités par l' art. 94 ORFI . Selon cette disposition, l'autorité administrative est tenue de prendre, en lieu et place du propriétaire du gage, toutes les mesures nécessaires pour assurer et opérer l'encaissement des loyers, en tant qu'objets du gage (cf. Jaeger/Walder/Kull/Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4e éd., n° 18 ad art. 152 LP ; Känzig/Bernheim, Commentaire bâlois, n° 22 ad art. 152 LP). L'adverbe "notamment" utilisé dans la disposition montre que l'on illustre ensuite cette

mission générale. En conséquence, s'il est dit que l'office a la faculté de résilier les baux et requérir l'expulsion des locataires, cela ne peut se comprendre que dans le cadre de la mission générale qui est de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer et opérer l'encaissement des loyers et fermages. On ne vise donc ici que l'hypothèse d'un locataire en retard dans ses paiements. Comme il n'est ni constaté ni allégué en l'espèce que les locataires intimés ne verseraient pas le prix de la location, il n'apparaît pas que l'office puisse se substituer au bailleur et fonder sa qualité pour recourir sur l' art. 94 ORFI . L'office peut certes invoquer en sa faveur l'arrêt publié à l' ATF 109 III 45 ss, mais cette jurisprudence traite une situation un peu différente, puisqu'elle examine seulement la question du droit de résilier du bailleur pendant la poursuite. Il n'est pas totalement exclu que le créancier, dans l'intervalle, ait requis la réalisation. Dans cette hypothèse, l' art. 155 al. 1 LP renvoie, par analogie, à l' art. 102 al. 3 LP . Cette disposition confère à l'office un large pouvoir de gérance et d'exploitation, explicité par l' art. 17 ORFI . Cette disposition permet notamment à l'office de résilier les baux et de requérir l'expulsion des locataires "pour entretenir l'immeuble en bon état de rendement". On ne parvient cependant toujours pas à discerner en quoi la résiliation du bail d'espèce permettrait un meilleur rendement. Il n'est cependant pas nécessaire de trancher définitivement le point (le cas échéant, en demandant des renseignements complémentaires à l'office recourant), le recours étant de toute manière infondé.

E. 3

Les frais et dépens seront mis à la charge de l'office recourant, qui succombe (art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ).

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