

BGer 5A_29/2012 vom 26. März 2012

Bundesgericht, 2012-03-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_29_2012

FR: TF 5A_29/2012 du 26 mars 2012

IT: TF 5A_29/2012 del 26 marzo 2012

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté dans le délai (art. 46 al. 1 let . c, 100 al. 2 let. a LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi par une partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité précédente (art. 76 al. 1 LTF) et dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière de poursuite pour dettes et de faillite (art. 72 al. 2 let. a LTF) par une autorité cantonale de surveillance de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), le recours est en principe recevable, ce indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let . c LTF).

E. 1.2

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours en se fondant sur d'autres arguments que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 133 III 545 consid. 2.2).

Il statue en outre sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF); le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si ces faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF , et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

E. 2

En ce qui concerne les faits, la recourante allègue que ce n'est pas elle, comme le retient l'arrêt attaqué (p. 4), mais la créancière gagiste poursuivante qui a porté plainte contre le refus de l'office de déposer le tableau de distribution. Cette constatation a été rectifiée d'office (art. 105 al. 2 LTF) au considérant Ba ci-dessus.

La recourante soutient par ailleurs que les constatations de l'arrêt attaqué devraient être complétées pour tenir compte du fait, ressortant notamment des motifs du jugement du Tribunal des baux du 29 septembre 2008, que l'office a régulièrement recueilli l'avis de la créancière gagiste et celui de la débitrice à propos des mesures "prises"; en particulier, le refus de procéder aux travaux de réfection aurait été manifesté sur instructions de la créancière gagiste. On cherche vainement de tels éléments dans le jugement en question. Quoi qu'il en soit, ainsi qu'il pourra être déduit des considérations ci-après, un complètement de l'arrêt attaqué dans le sens requis par la recourante s'avère dénué d'influence sur le sort de la cause (cf. art. 97 al. 1 in fine LTF).

E. 3.1

Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, l'office - ou le tiers qu'il s'est substitué (art. 16 al. 3 ORFI) - pourvoit dès la date de la réquisition de vente, 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, antérieure à la réquisition de vente, de l' art. 94 ORFI , qui est limitée aux seules mesures conservatoires urgentes (réparations urgentes, paiement des redevances courantes de gaz, d'eau, d'électricité, contributions à l'entretien du débiteur); 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 exceptionnelles nécessaires dans l'intérêt d'une bonne gestion de l'immeuble, telles l'introduction de procès et la prise de mesures impliquant des frais considérables (art. 18 ORFI ; cf. ATF 129 III 90 consid. 2, 400 consid. 1.2).

E. 3.2

L'office doit tenir un compte séparé des frais de la gérance (art. 20 al. 1 ORFI) et inscrire les dépenses et les recettes en résultant au fur et à mesure dans un compte détaillé qui pourra être consulté en tout temps par le débiteur et par les créanciers poursuivants (art. 21 al. 1 ORFI). Le compte des frais de la gérance, avec le détail des recettes et dépenses, est déposé en même temps que le tableau de distribution. Il peut faire l'objet d'une plainte aux autorités cantonales de surveillance (art. 20 al. 1 et 21 al. 2 ORFI).

E. 4.1

Selon l'arrêt attaqué, les prétentions litigieuses ne peuvent être assimilées à des frais de gérance au sens de l' art. 20 ORFI ou à des dépenses découlant de la gérance au sens de l' art. 21 ORFI , car ce ne sont pas des frais d'exécution de travaux de réfection que la recourante entend faire inscrire dans le compte des frais de gérance, mais une prétention en paiement de dommages-intérêts, laquelle relève de l'action en responsabilité de l' art. 5 LP .

La cour cantonale se réfère à cet égard à la doctrine, qui précise que les actes du gérant légal - par quoi il faut comprendre son comportement, soit aussi son inaction éventuelle - sont susceptibles d'engager la responsabilité du canton (VALÉRIE DÉFAGO GAUDIN, L'immeuble dans la LP: indisponibilité et gérance légale, thèse Genève 2006, p. 175 n. 655 et p. 176 n. 659), un exemple de comportement illicite étant précisément l'absence d'une gérance légale appropriée (NICOLAS JEANDIN, Les actions en responsabilité dans la LP, in JT 2010 II 90 ss, p. 100 et n. 53). La cour cantonale estime que, contrairement à ce qu'a fait valoir la recourante, il ne peut y avoir eu, en raison de l'inexécution des travaux, transformation ou remplacement d'une créance par une autre, soit d'une créance en paiement du prix de l'ouvrage, à inscrire au compte des frais de gérance ou au compte final du produit de la gérance, en une créance en dommages-intérêts qui aurait dû être traitée de la même manière, savoir inscrite au compte des frais pour être payée en priorité sur le produit de la vente aux enchères; à cela s'ajoute que les prétentions de la recourante ne se rapportent pas à des sommes versées effectivement. Enfin, toujours selon la cour cantonale, la recourante arguant de l'impossibilité d'agir en responsabilité contre l'Etat en raison notamment de l'exigence légale de la démonstration d'une illicéité qualifiée, il ne peut être tiré de cet argument la conséquence qu'elle est fondée à obtenir ce à quoi elle prétend par la voie de la plainte contre le tableau de distribution et le compte des frais.

E. 4.2

La recourante se contente pour l'essentiel d'exposer que, en tant que locataire empêchée d'user correctement de l'objet loué, elle est en droit, conformément aux art. 259a al. 1 let. a-c, 259d et 259e CO, d'exiger notamment de l'office la remise en état de cet objet, une

réduction du loyer ainsi que des dommages-intérêts, et que si une obligation ne peut pas ou ne peut plus être exécutée en nature, elle est remplacée par une créance en dommages-intérêts. Outre qu'elle a obtenu du tribunal des baux une réduction de loyer, force est de constater que l'arrêt attaqué ne lui dénie pas les droits qu'elle invoque, mais la renvoie à faire valoir sa prétention à des dommages-intérêts devant le juge de l'action en responsabilité de l' art. 5 LP .

Il est constant que l'office n'a pas fait procéder à la remise en état des locaux ordonnée par le tribunal des baux et que la question de cette omission ou de ce refus, liée implicitement à celle de la réfection des locaux portée devant ledit tribunal, n'a pas fait l'objet d'une plainte aux autorités cantonales de surveillance en temps opportun (art. 17 LP). A défaut de remise en état des locaux, l'office n'avait effectivement pas de dépenses à inscrire à ce titre dans le compte des frais de la gérance. La cour cantonale n'a donc pas violé le droit fédéral en jugeant comme elle l'a fait.

E. 4.3

Les arguments de la recourante concernant les chances de succès d'une action en responsabilité en l'espèce n'ont pas à être examinés dans le cadre du présent recours. Le Tribunal fédéral partage l'avis de l'autorité précédente sur ce point (cf. ci-dessus, consid. 4.1 in fine).

E. 5

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens.

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