

BGer 5A_326/2015 vom 14. Januar 2016

Bundesgericht, 2016-01-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_326_2015

FR: TF 5A_326/2015 du 14 janvier 2016

IT: TF 5A_326/2015 del 14 gennaio 2016

Erwägungen

E. 1.1

Le recours a été déposé dans le délai légal (art. 100 al. 1 LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF ; ATF 135 I 187 consid. 1.2, avec la jurisprudence citée) prise en matière de poursuite pour dettes (art. 72 al. 2 let. a LTF , en relation avec l' art. 19 LP) par un tribunal supérieur ayant statué en dernière (unique) instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Il est ouvert indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF). La poursuivante, qui a été déboutée par la juridiction cantonale, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

E. 1.2

En l'espèce, le Tribunal fédéral ne saurait "

maintenir l'implication de [l'intimée n° 1]" dans le cadre de la gérance légale, "

mais sous la supervision " de E._____ SA, pour le motif déjà que la décision attaquée porte sur le principe même de cette mesure, et non sur la personne du gérant (art. 16 al. 3 et 94 al. 2 ORFI). Au demeurant, le choix du tiers chargé d'encaisser les loyers et fermages des immeubles à réaliser est une question d'appréciation (ATF 129 III 400 consid. 1.2); or, la Cour de céans ne saurait exercer une telle prérogative à la place de l'autorité précédente (ATF 136 III 269 consid. 5.2).

E. 2

La recourante se plaint au premier chef d'une application arbitraire du droit cantonal et d'une violation de l' art. 17 LP ; en bref, elle fait valoir que les intimés ne se sont jamais opposés à la gérance légale dans le délai de plainte, en sorte que cette mesure ne peut plus être discutée par le biais de conclusions nouvelles.

E. 2.1

En l'espèce, la juridiction précédente a expressément constaté que les plaignants n'avaient pas remis en question le principe de la gérance légale des immeubles, mais qu'ils étaient néanmoins admis à modifier leurs conclusions initiales, dès lors qu'un délai leur avait été fixé pour se prononcer sur le maintien de ladite mesure, "

compte tenu des faits nouveaux ressortant du courrier du 23 mai 2014 de E._____ SA et de la nouvelle position de l'Office ".

E. 2.2

L'avis de l'autorité précédente ne peut être suivi. Comme le relève pertinemment la recourante, les faits qui ressortent du courrier de E._____ SA ne sauraient être qualifiés de "

nouveaux " pour les intimés, qui connaissaient évidemment la nature des immeubles concernés; il est à cet égard révélateur que, dans leurs déterminations du 4 juin 2014, les intéressés affirment que les "

explications/constatations " de E. _____ SA "

confirment et valident les explications contenues dans la plainte ", en d'autres termes n'apportent pas d'éléments supplémentaires. Certes, le droit de répliquer - valable aussi dans la procédure de plainte LP (arrêt 5A_779/2010 du 1er avril 2010 consid. 2.2) - imposait aux magistrats précédents de communiquer le courrier précité et les observations de l'Office aux intimés (

cf . parmi d'autres: ATF 139 I 189 consid. 3.2; 138 I 484 consid. 2.2), mais cette prérogative ne conférait pas pour autant à ceux-ci la faculté de prendre des conclusions qu'ils pouvaient formuler déjà dans leurs plaintes (ATF 132 I 42 consid. 3.3.4 et les arrêts cités; JEANNERAT/MAHON, Le droit de répliquer en droit public et en procédure administrative en général,

in : Le droit de réplique, 2013, p. 69 n° 62 et les citations).

L'autorité précédente semble partir du principe que la modification des conclusions de la plainte relève, conformément à l' art. 20a al. 3 LP , de la législation cantonale (

cf . pour les conclusions nouvelles en instance de recours: arrêt 5A_792/2013 du 10 février 2014 consid. 2.2, avec les références). Cette prémisse est fautive en l'occurrence: même fondée sur le droit de procédure cantonal, une

augmentation des conclusions après l'expiration du délai pour porter plainte n'est pas admissible, sous peine d'é luder la nature péremptoire du délai prévu à l' art. 17 al. 2 LP (LORANDI, *Betreibungsrechtliche Beschwerde und Nichtigkeit*, 2000, n° 69 art. 20a LP et les citations);

cf . sur l'interdiction des moyens nouveaux après l'échéance du délai de plainte: ATF 126 III 30 consid. 1b; 114 III 5 consid. 3; arrêt 5A_237/2012 du 10 septembre 2012 consid. 2.2 et la doctrine citée). Partant, les conclusions tendant à faire "

constater que la gérance légale n'est pas possible pour des immeubles exploités en résidence hôtelière " et à "

annuler la décision du 7 avril 2014 de l'Office des poursuites visant à instaurer une gérance légale ", que les intimés ont formulées dans leurs déterminations du 10 mars 2015, eussent dû être écartées.

En outre, selon la jurisprudence, le juge est lié par les conclusions qui lui sont soumises lorsque la partie a qualifié ou limité ses prétentions dans les conclusions elles-mêmes (arrêts 4A_709/2014 du 21 mai 2015 consid. 4.1; 4A_307/2011 du 16 décembre 2011 consid. 2.4, commenté par DROESE,

in : RSPC 8/2012 p. 296 ss). Ce principe s'applique aussi aux autorités de surveillance qui, sous réserve d'un cas de nullité non réalisé ici (art. 22 al. 1 LP), ne sauraient aller au-delà des conclusions des parties (art. 20a al. 2 ch. 3 LP ;

cf . LORANDI,

ibid ., nos 48/49, avec les citations; v. déjà: ATF 54 III 192 consid. 2). Or, il ressort de la décision entreprise (art. 105 al. 1 LTF ; ATF 140 III 16 consid. 1.3.1) que, dans leurs plaintes, les intimés avaient conclu "

à ce que la gérance légale soit confiée dès le 1er août 2014 à E. _____ SA " et que, dans l'intervalle, l'intimée n° 1 "

devra organiser le transfert [à celle-ci]

des informations en sa possession et, dès le 1er mai 2014, verser les loyers à l'Office, après déduction de ses honoraires [...]

et de charges locatives [...]". Il s'ensuit que, en prononçant que les poursuites en cause "

ne peuvent donner lieu à une gérance légale ", l'autorité précédente a statué

ultra

petita et, partant, violé le droit fédéral (art. 95 let. a LTF).

E. 2.3

Encore que la recourante ne soulève aucune critique sur ce point (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 140 III 86 consid. 2 et 115 consid. 2), il convient néanmoins d'évoquer la problématique de la compétence matérielle de la juridiction précédente.

Le point de savoir si le gage s'étend aux loyers et fermages ressortit au droit matériel; il appartient donc au juge d'en connaître, et non aux autorités de surveillance (ATF 108 III 83 consid. 1; 105 III 28 consid. 2 et les arrêts cités; arrêt 7B.56/2006 du 17 mai 2006 consid. 3.1; KREN KOSTKIEWICZ,

in : Kurzkommentar VZG, 2011, n° 9 ad art. 91 ORFI). Cet aspect a échappé à la juridiction cantonale, qui paraît avoir oublié que l'objet de la plainte était l'obligation faite à l'intimée n° 1 de "

transférer la gestion des immeubles à [E. _____ SA]" en raison d'un conflit d'intérêts tenant à la personne de l'intimé n° 3 (administrateur de la prénommée et de la débitrice), le principe de la gérance légale n'étant, quant à lui, pas contesté.

On peut se demander si la compétence des autorités de poursuite ne devrait pas être reconnue dans l'hypothèse où les créances litigieuses ne sont "

d'emblée et avec évidence " pas comprises dans la garantie hypothécaire (

cf . en matière de droit de rétention du bailleur: ATF 59 III 7 consid. 2; BRAND, Poursuite pour dettes, Dispositions particulières sur les loyers et fermages II,

in : FJS n° 1092 [1951] p. 4 ch. 3a; GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, vol. IV, 2003, n° 32 ad art. 283 LP ; MEIER, Die Anwendung des Privatrechts durch die Betreibungs- und Konkursbehörden,

in : BISchK 49/1985 p. 165 ch. 1.2, avec de nombreuses références). La question peut rester indécise; à la lecture des motifs de la décision attaquée, on ne saurait admettre que les créances visées par la mesure de l'Office échapperaient

manifestement au champ d'application des art. 806 CC et 91 ss ORFI, ce que conteste par ailleurs la recourante avec de bons arguments.

E. 3

En conclusion, le présent recours doit être accueilli et la décision de l'Office du 7 avril 2014, ordonnant la gérance légale, maintenue; pour le surplus, la cause est renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision (

cf .

supra , consid. 1.2).

Les frais et dépens de la procédure sont mis solidairement à la charge des intimés (art. 66 al. 1 et 5; art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF), même s'ils s'en sont "

remis à justice " quant au sort du recours (arrêt 4A_616/2013 du 16 juin 2014 consid. 4, non publié à l' ATF 140 III 227).

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