

BGer 5A 614/2019 vom 9. Oktober 2019

Bundesgericht, 2019-10-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_614_2019

FR: TF 5A 614/2019 du 9 octobre 2019

IT: TF 5A 614/2019 del 9 ottobre 2019

Regeste

poursuite en réalisation du gage immobilier (extension du droit de gage) | Droit des poursuites et faillites

Erwägungen

E. 1

Le recours a été déposé à temps (art. 100 al. 2 let. a LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF ; ATF 133 III 350 consid. 1.2) rendue en matière de poursuite pour dettes (art. 72 al. 2 let. a LTF , en relation avec l' art. 19 LP) par une autorité de surveillance statuant en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Il est ouvert indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let . c LTF). Le poursuivi, qui a participé à la procédure devant l'autorité précédente et possède un intérêt digne de protection à la modification de la décision entreprise, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF ; en général: arrêt 5A_739/2010 du 28 avril 2011 consid. 1.1 et les citations).

E. 2.1

En l'espèce, la cour cantonale a constaté que, dans sa réquisition de poursuite, la poursuivante a mentionné que la " gérance légale n'est pas requise ". Si l'intéressée a signifié à l'Office qu'elle ne sollicitait pas l'extension de son droit de gage aux loyers et fermages de l'immeuble grevé dès l'introduction de la poursuite, l'on ne pouvait interpréter pour autant une pareille déclaration comme l'expression d'une " renonciation irrévocable et définitive à l'immobilisation des loyers "; cette mention ne constituait donc pas un obstacle à une requête ultérieure. Par ailleurs, la poursuivante n'avait pas renoncé expressément à cette mesure dans sa réquisition de vente.

E. 2.2

Le recourant dénonce une fausse application de l' art. 152 al. 2 LP et " de la jurisprudence en lien avec cette disposition ". En bref, il expose que, en indiquant expressément dans sa réquisition de poursuite que la " gérance légale n'est pas requise ", la banque intimée a manifesté de façon " irrévocable et définitive " son intention de renoncer à ce que son droit de gage s'étende aussi aux loyers et fermages.

E. 2.3.1

Conformément à l' art. 806 al. 1 CC , le gage grevant un immeuble donné à bail comprend les loyers ou fermages qui ont couru depuis la poursuite en réalisation de gage commencée par le créancier jusqu'au moment de la réalisation. En cas de poursuite en réalisation de gage, l'extension du droit de gage aux loyers et fermages n'a cependant pas lieu de plein droit, mais doit être expressément requise par le créancier gagiste (art. 152 al. 2 LP et art. 91 al. 1 ORFI ; Message du 8 mai 1991 concernant la révision de la loi fédérale sur la

poursuite pour dettes et la faillite, FF 1991 III p. 123/124). Cette réquisition peut être présentée soit lors de l'introduction de la poursuite, soit à un stade ultérieur de la procédure (ATF 121 III 187 consid. 2c et 2d; 71 III 153 consid. 4); dans cette dernière hypothèse, l'immobilisation des loyers et fermages n'a pas d'effet rétroactif (ATF 121 III 187 consid. 2d).

E. 2.3.2

D'emblée, il y a lieu de rappeler que la validité d'une renonciation à l'extension du droit de gage aux loyers et fermages n'a jamais été mise en doute (ATF 38 I 261 consid. 2), mais la jurisprudence a précisé qu'elle ne sortit pas d'effet rétroactif (ATF 130 III 720 consid. 3). Quoi qu'en dise le recourant, l'arrêt dont il se prévaut ne répond pas à la question qui se pose en l'espèce; le Tribunal fédéral a uniquement retenu qu'on ne pouvait pas admettre que le créancier gagiste renonce irrévocablement à l'immobilisation des loyers et fermages en l'absence de " déclaration expresse " dans sa réquisition de poursuite (ATF 121 III 187 consid. 2c). Le recourant en déduit a contrario que, en présence d'une telle déclaration, la renonciation serait alors irrévocable (dans ce sens: SCHLEGEL/ZOPFI, *Die betriebsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis*, 2019, p. 51 n° 163). On ne peut toutefois souscrire à cette opinion. Il est vrai que l'argument de la cour cantonale, selon lequel la poursuivante n'a pas expressément renoncé à l'immobilisation des loyers et fermages dans sa réquisition de vente, n'emporte pas la conviction. Comme l'ont relevé à juste titre les juges précédents, cette mesure est incluse de plein droit dans la réquisition de vente (ATF 71 III 153 consid. 4), à moins que le créancier gagiste ne déclare expressément y renoncer (art. 101 al. 1 ORFI). Or, la question qui se pose en l'espèce est précisément de savoir si, en indiquant dans sa réquisition de poursuite que la " gérance légale n'est pas requise ", l'intéressée a renoncé de " manière définitive et irrévocable " au bénéfice de l'immobilisation des loyers et fermages pour la période qui s'étend de sa requête d'extension (10 octobre 2018) au dépôt d'une réquisition de vente postérieure, étant rappelé qu'une première réquisition a été rejetée par l'Office (cf. supra , let. A.c).

E. 2.3.3

La prétention à l'immobilisation des loyers et fermages découle du droit matériel (art. 806 al. 1 CC); elle ne saurait être mise en échec par le droit de l'exécution forcée, en ce sens que le créancier gagiste serait tenu, sous peine de déchéance, de requérir cette mesure déjà au stade de la réquisition de poursuite (ATF 121 III 187 consid. 2c). A cet égard, la distinction entre renonciation expresse ou tacite du créancier hypothécaire à l'extension du droit de gage aux loyers et fermages se rapporte uniquement à la manière dont s'exprime cette renonciation, et non à ses effets juridiques, ici à son caractère " irrévocable " ou non; en effet, même une renonciation par actes concluants dans la réquisition de poursuite peut revêtir un caractère " définitif et irrévocable " (jusqu'au dépôt de la réquisition de vente), autant qu'elle correspond réellement à la volonté du créancier gagiste. Dès lors, si celui-ci peut renoncer de manière tacite à la mesure en discussion, sans préjudice de l'exercice ultérieur de sa prétention (cf. supra , consid. 2.3.1), il n'y a pas de motif d'en décider autrement en présence d'une renonciation expresse lors de l'introduction de la poursuite. Autrement dit, malgré sa renonciation dans la réquisition de poursuite, le créancier gagiste n'est en principe pas privé du droit de former une requête d'immobilisation des loyers et fermages à un stade postérieur de la poursuite. En l'espèce, l'arrêt entrepris ne comporte aucune constatation quant à la volonté (interne) de l'intimée de renoncer, au stade de sa

réquisition de poursuite, à une immobilisation subséquente des loyers et fermages (art. 105 al. 1 LTF ; ATF 144 III 43 consid. 3.3 et les arrêts cités). Cette conclusion ne peut non plus être déduite de l'attitude de l'intéressée. Il ressort, au contraire, de la décision attaquée que celle-ci a sollicité la mesure litigieuse lorsqu'elle a appris que sa partie adverse avait ouvert une action en libération de dette (cf . supra , let. B.a); on ne saurait dès lors parler d'un comportement contradictoire, constitutif d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC ; cf . sur cette forme: STEINAUER, Le Titre préliminaire du Code civil, in : TDPS II/1, 2009, n° 583). Enfin, le recourant ne prétend pas que l'intimée aurait renoncé à l'avance à l'extension de son droit de gage aux loyers et fermages, renonciation qui est licite (WEISS, Das Recht der Grundpfandgläubiger an den Erträgnissen des verpfändeten Grundstückes, 1936, p. 75).

E. 3

En conclusion, le présent recours doit être rejeté, aux frais du recourant qui succombe (art. 66 al. 1 LTF).

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