

BGer 7B.56/2006 vom 17. Mai 2006

Bundesgericht, 2006-05-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.56_2006

FR: TF 7B.56/2006 du 17 mai 2006

IT: TF 7B.56/2006 del 17 maggio 2006

Regeste

gérance légale; encaissement des loyers | Droit des poursuites et faillites

Erwägungen

E. 1

En vertu de l' art. 19 al. 1 LP , toute décision de l'autorité cantonale supérieure de surveillance peut être déférée au Tribunal fédéral dans les dix jours dès sa notification pour violation du droit fédéral ou de traités internationaux conclus par la Confédération, ainsi que pour abus ou excès du pouvoir d'appréciation. Interjeté en temps utile contre une décision de l'autorité supérieure de surveillance en matière d'avis aux locataires et fermiers au sens des art. 152 al. 2 LP et 91 al. 1 ORFI, le présent recours est recevable.

E. 2.1

D'après l'autorité supérieure de surveillance, par son jugement au fond - définitif et exécutoire - sur l'action en reconnaissance du droit de gage ouverte par la créancière gagiste contre le propriétaire (art. 93 al. 2 ORFI), la Cour civile a jugé que le droit de gage comprend les loyers dus par le locataire, tout en admettant que l'immobilisation de ces loyers laisse intacte la faculté du locataire de compenser sa dette avec une créance qu'il détient contre le propriétaire de l'immeuble, en sorte qu'il peut opposer ce moyen à l'office. Estimant devoir trancher la question de savoir si le droit de gage s'étend également aux sous-loyers dus par le sous-locataire au locataire, elle a considéré que les créances de sous-location ne constituent pas des fruits civils et que les sous-loyers échappent ainsi au droit de gage, même si le locataire principal encaisse le sous-loyer et ne s'acquitte pas de ses propres obligations; en effet, il s'agit là d'un droit de gage mobilier du créancier gagiste immobilier sur les créances envers le locataire, qui ne peut dès lors concerner les créances à l'égard du sous-locataire. Examinant ensuite les critiques de la créancière gagiste et de l'office, l'autorité supérieure a retenu que le jugement de la Cour civile ne traite pas la question des sous-loyers; en particulier, il n'est pas indiqué que la société Z._____ SA aurait versé la somme de 90'000 fr. comme sous-locataire. En outre, à supposer qu'il règle le problème, ce jugement n'est pas opposable à B._____, qui n'était pas partie au procès. Quant à l'arrêt 7B.129/2001, il n'est d'aucun secours, car il ne vise pas les sous-loyers, mais les loyers. Et il importe peu, en l'espèce, que les sous-loyers soient versés sur un compte de la propriétaire, en vertu d'un mandat d'encaissement conféré à celle-ci par le sous-bailleur et locataire principal, puisque cette instruction de paiement ne génère aucun droit propre en faveur du propriétaire sur les loyers versés. La situation du sous-bailleur n'est pas assimilable à celle du tiers ayant obtenu la jouissance de l'immeuble par un acte du propriétaire tombant sous le coup de l' art. 806 al. 3 CC . Enfin, aucun élément du dossier ne permet d'admettre le moyen tiré du principe de la transparence.

E. 2.2

A ces motifs, la recourante oppose quatre griefs: Tout d'abord, la gérance doit être instaurée dès que l'immeuble produit des loyers et il n'est pas décisif que ceux-ci soient dus directement au propriétaire ou à un tiers au bénéfice d'un quelconque droit d'usage; or, en l'occurrence, la sous-locataire s'acquitte des loyers en mains du propriétaire. Ensuite, B. _____ commet un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) en se prévalant de la dualité juridique entre lui-même et la société propriétaire pour prétendre prélever personnellement des loyers; il doit être considéré comme le propriétaire et la société D. _____ SA comme la locataire. En outre, l' art. 806 al. 3 CC accorde un droit de préférence aux créanciers gagistes contre les actes du propriétaire; or, le contrat de sous-location a été conclu pour soustraire les revenus locatifs aux créanciers poursuivants et il ne leur est donc pas opposable. Enfin, le dispositif du jugement de la Cour civile reconnaît l'extension du droit de gage aux loyers et la motivation de cette décision ne peut pas être interprétée contre son dispositif. De son côté, l'intimé expose qu'il est injuste que le locataire, qui n'est ni propriétaire de l'immeuble ni débiteur de la dette, voie sa situation aggravée en ce sens qu'il ne pourrait plus compenser les loyers avec sa créance d'actionnaire. De plus, il y a un risque que tant le loyer que le sous-loyer doivent être versés à l'office. Les conditions d'un abus de droit ne sont pas davantage réunies, dès lors que l'immeuble a été tout d'abord loué pendant quatre ans, les actions de Y. _____ SA n'ayant été acquises que par la suite. L' art. 806 al. 3 CC ne trouve pas application, n'étant pas lui-même propriétaire de l'immeuble. Enfin, le jugement de la Cour civile ne lui est pas opposable; de toute façon, on ne peut l'interpréter de manière extensive en ce sens qu'il concernerait les sous-loyers.

E. 3.1

Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, si le créancier gagiste poursuivant exige que le gage comprenne les loyers et fermages (cf. art. 806 CC), l'office avise de la poursuite les locataires et les fermiers, et les invite à payer en ses mains les loyers et fermages qui viendront à échéance (art. 152 al. 2 LP et 91 al. 1 ORFI). En même temps qu'il notifie cet avis, l'office informe le propriétaire qu'il lui est interdit de percevoir ces loyers et fermages ou d'en disposer (art. 92 al. 1 ORFI). La gérance légale de l'immeuble et l'immobilisation des loyers et fermages selon ces dispositions ont le caractère de mesures conservatoires urgentes jusqu'à ce que le créancier gagiste requière la réalisation de l'immeuble (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 34 ad art. 152 LP); à compter de la réquisition de vente, l'office des poursuites pourvoit en effet à la gérance de l'immeuble de la manière prévue, en matière de poursuite par voie de saisie, dès la date de la saisie (art. 101 ORFI ; Gilliéron, op. cit., n. 36 ad art. 152 LP). Si le propriétaire du gage soutient que les loyers et fermages ne sont pas compris dans le gage (art. 92 al. 2 ORFI), l'office doit fixer au créancier un délai de 10 jours pour ouvrir action en reconnaissance du droit de gage contesté sur les loyers et fermages (art. 93 al. 2 ORFI). Si un tiers soutient que les loyers et fermages ne doivent pas être pris en considération dans la poursuite en réalisation du gage, l'office est tenu de suivre la procédure des art. 106 ss LP (Känzig/Bernheim, in: Basler Kommentar, n. 32 ad art. 152 LP ; Jacques Reymond, Le nouveau droit de la poursuite, in: Les gages immobiliers, Constitution volontaire et réalisation forcée, Bâle/Genève/Munich 1999, p. 211). De même, lorsque, comme ici, un tiers - qui se prévaut de sa qualité de locataire et non de propriétaire du gage - conteste l'extension du droit de gage sur des montants qu'il qualifie de «sous-loyers», l'office doit prendre sous sa garde les créances litigieuses en avisant les

débiteurs de s'en acquitter en ses mains (art. 152 al. 2 LP et 91 al. 1 ORFI) et procéder conformément aux art. 106 ss LP . Il incombe au juge civil de connaître des questions de fond. La mesure conservatoire prise à l'égard des loyers et fermages demeure, quant à elle, en force pendant la durée du procès civil (art. 93 al. 4 ORFI). Il n'appartient donc ni à l'office, ni aux autorités de surveillance en cas de plainte, de se prononcer sur l'extension du droit de gage immobilier aux loyers et fermages ou aux sous-loyers et sous-fermages, d'examiner l'applicabilité du principe de la transparence (cf. ATF 121 III 319 consid. 5a/aa p. 321) et, partant, de qualifier les sous-loyers de loyers parce que le locataire et le propriétaire du gage ne seraient qu'une seule et même personne, de prendre position sur la compensation objectée par le locataire ou encore de vérifier le bien-fondé des droits invoqués par un tiers sur les loyers ou les sous-loyers. Tous ces aspects de droit matériel sont de la compétence du juge civil (ATF 115 III 18 consid. 3b p. 21; 113 III 2 consid. 2b p. 3).

E. 3.2

En l'espèce, en se prononçant sur la non-extension du droit de gage aux sous-loyers ainsi que sur d'autres questions de fond - par exemple l'application ou non du principe de la transparence - l'autorité supérieure de surveillance a excédé ses prérogatives. Il convient ainsi d'annuler sa décision, de confirmer la mesure de l'office et d'inviter ce dernier à procéder conformément aux art. 106 ss LP .

E. 4

Conformément aux art. 20a al. 1 LP , 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP, la présente décision est rendue sans frais ni dépens. Par ces motifs, la Chambre prononce:

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