

## **NE\_GERICHTE ASLP.1999.45 vom 10. Februar 2000**

NE Tribunal cantonal, 2000-02-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_ASLP.1999.45](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ASLP.1999.45)

FR: NE\_GERICHTE ASLP.1999.45 du 10 février 2000

IT: NE\_GERICHTE ASLP.1999.45 del 10 febbraio 2000

### **Volltext**

Arrêt du Tribunal Fédéral

Arrêt du 14.04.00

Réf. 7B.61/2000

ATF 126 III 290

Réf. :ASLP.1999.45/yr

A. Dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier introduite par La banque X. contre la Coopérative "B.", la créancière a requis la vente forcée de l'immeuble formant l'article y. du cadastre de La Chaux-de-Fonds et situé audit lieu. La créancière est titulaire d'une cédula hypothécaire de Fr. 600'000.- en premier rang inscrite le 3 novembre 1981, et d'une cédula hypothécaire de Fr. 44'000.- en deuxième rang inscrite le 6 mars 1990. L'office intimé a établi et communiqué notamment à la plaignante le 14 septembre 1999 l'état des charges et une copie des conditions de vente de l'immeuble dont la vente aux enchères était prévue le 15 octobre 1999. Le 27 septembre 1999, La banque X. a d'une part formé opposition, au sens de l'article 140 al.2 LP, à cet état des charges et, d'autre part, requis la double mise à prix, selon l'article 142 LP, de quatre contrats de bail (non inscrits au registre foncier) portant sur des locaux de l'immeuble, ainsi que d'une mention relative à la restriction de droit public au profit de la Confédération suisse, Office fédéral du logement, inscrite au registre foncier le 27 avril 1990. Elle s'est référée à deux arrêts du Tribunal fédéral (ATF 124 III 37 ss, 125 III 123 ss).

B. Par lettre du 29 septembre 1999, l'office a fixé à la poursuivante un délai de 20 jours, au sens des articles 39 ORFI et 107 al.5 LP, pour ouvrir action en contestation de l'état des charges et des conditions de vente. Il a rejeté la requête de double mise à prix au motif qu'il s'agissait de baux commerciaux d'une part, et que la mention de restriction de droit public était directement rattachée à la contestation de l'état des charges, d'autre part. Il a maintenu son refus de pouvoir consulter les pièces relatives à la production d'une créance, invoquant l'article 8a LP. Il a en revanche annulé jusqu'à droit connu la vente aux enchères prévue le 15 octobre 1999.

C. La banque X. dépose plainte contre cette décision, concluant à son annulation et à ce qu'il soit ordonné à l'office de lui remettre la production de la créance de l'Office fédéral du logement (ci-après : OFL), de lui fixer un nouveau délai pour l'introduction de l'action en revendication, et enfin de donner suite à ses demandes de double mise à prix. Ses arguments seront repris ci-dessous dans la mesure utile.

D. Dans ses observations, l'office intimé accepte d'ouvrir la consultation des pièces à la plaignante tout en relevant que l'état des charges et des conditions de vente reflète exactement le contenu de la production. Prenant connaissance de l'ATF 125 III 123 signalé

par la plaignante, l'office admet que la plainte est fondée et attend que l'autorité de surveillance se prononce sur une éventuelle modification des conditions de vente et sur les requêtes de double mise à prix. Il relève en revanche que, l'action en contestation de l'état des charges ayant déjà été déposée, la question se pose de savoir quelle décision doit être attendue en premier.

## C O N S I D E R A N T

1. Dirigée contre diverses mesures de l'office et interjetée dans les formes et délai légaux (art.17 LP), la plainte est recevable.

2.a) La plaignante demande un extrait de la production de l'OFL. L'office intimé admet seulement un droit de consultation, mais en se référant à un arrêt du Tribunal fédéral qui reconnaît pourtant un droit à se faire délivrer un extrait (ATF 102 III 61). En l'espèce, la production de l'OFL du 26 août 1999 compte dix pages, annexes comprises. La délivrance par l'office des photocopies de cette production (qui seront facturées, art.9 al.3 OELP) ne représente pas un travail disproportionné (v.Gilliéron, Commentaire, n.9 ad art.8a LP); on ne peut pas non plus faire totalement abstraction du fait que la mandataire de la plaignante a son étude hors du canton. La plainte est ainsi fondée.

b) La plaignante entend également qu'un nouveau délai pour introduire action en revendication (art.107 al.5 LP) lui soit fixé par l'office.

Il résulte cependant d'un courrier ultérieur de la plaignante, du 29 novembre 1999, comme aussi du dossier de l'office intimé, que l'action en question a été introduite devant le Tribunal civil du district de La Chaux-de-Fonds le 20 octobre 1999 par la plaignante, contre l'Office fédéral du logement. L'action a ainsi été introduite, de sorte que la fixation d'un nouveau délai est (devenue) sans objet.

3. La plaignante entend que les quatre contrats de bail commercial fassent l'objet d'une double mise à prix, au motif que l'obligation de reprendre ces contrats aurait pour conséquence de faire baisser les offres des intéressés, et donc conduirait à un prix d'adjudication moins élevé. Elle invoque les deux derniers arrêts publiés du Tribunal fédéral (ATF 125 III 123, 124 III 37). L'office ne s'oppose pas à la double mise à prix.

Il résulte de l'article 261 CO qu'en cas d'aliénation volontaire ou forcée de la chose louée, le bail passe à l'acquéreur. Sous réserve des exceptions visées à l'article 261 al.2 CO, la vente ne rompt donc pas le bail. Cette nouvelle réglementation, entrée en vigueur le 1er juillet 1990, a engendré une controverse sur la question de savoir si la double mise à prix prévue par l'article 142 LP était ou non possible dans le cas d'un immeuble grevé de baux non annotés au registre foncier.

Se fondant sur l'opinion majoritaire de la doctrine le Tribunal fédéral a, dans son arrêt du 7 janvier 1998 (ATF 124 III 37) jugé qu'en matière de bail à ferme agricole le créancier-gagiste avait le droit de requérir l'office des faillites de procéder à la double mise à prix de l'immeuble à réaliser. Dans l'arrêt du 16 février 1999 (ATF 125 III 123), le Tribunal fédéral a précisé que la double mise à prix était admissible aussi bien pour les baux de longue durée annotés que pour ceux qui ne le sont pas, en ajoutant que de tels baux ne s'éteignaient pas en cas de double mise à prix, mais passaient à l'acquéreur, celui-ci pouvant résilier le bail pour le prochain terme légal, même s'il ne se prévaut pas d'un besoin urgent.

Même si le critère de la durée du bail est peut-être discutable, et du reste discuté (voir la note du prof. Thomas Probst, relative à un arrêt de l'autorité cantonale de surveillance LP du

14 juillet 1999, à paraître tous deux au RJN 1999), il n'en reste pas moins qu'au vu de la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral, ce critère détermine la nécessité ou non d'une double mise à prix. Or en l'espèce, sur les quatre contrats considérés ■ qui portent sur des locaux commerciaux de 75 m2 environ -, trois d'entre eux sont actuellement résiliables trois mois d'avance pour la fin d'un trimestre, alors que le 4ème, signé le 16 avril 1999, prévoit une échéance au 30 juin 2002, moyennant dénonciation six mois à l'avance; n'étant toutefois pas annoté, ce contrat serait résiliable pour le plus prochain terme légal (selon la jurisprudence précitée), comme les autres.

Dans ces circonstances, tous les baux étant de courte durée, il n'y a pas lieu de procéder à une double mise à prix.

4. La plaignante sollicite également la double mise à prix de la mention de restriction de droit public dont bénéficie la Confédération (Office fédéral du logement). Alors que dans la décision entreprise, l'office refusait la double mise à prix au motif qu'elle était directement rattachée à la contestation de l'état des charges portant sur l'exigibilité ou non de la créance produite par l'OFL, il admet en revanche, dans ses observations sur la plainte, que cette mention de la restriction du droit d'aliéner peut être considérée comme une charge pour l'immeuble, passible d'une double mise à prix, vu son inscription postérieure. Il se réfère à l'article 50 LCAP et à l'ATF 125 III 295 que cite la plaignante.

La décision du 29 décembre 1989, par laquelle l'OFL a accordé l'aide fédérale, prévoit que le destinataire de l'aide accepte qu'à la réquisition de l'OFL, une mention des restrictions de droit public à la propriété, selon les dispositions de la LCAP, soit inscrite au registre foncier (ch.4 de la décision). Précisément, les articles 46 al.3 et 50 al.3 LCAP prévoient, sous le titre ■maintien du but■ et ■garantie■, la mention au registre foncier "comme restriction de droit public à la propriété" de l'interdiction de changement d'affectation et d'aliénation ainsi que des droits d'emption et de préemption. En l'espèce, cette mention a été portée au registre foncier le 27 avril 1990, soit postérieurement à l'inscription de la plaignante comme porteur des cédules hypothécaires de 1er et 2e rangs.

Dans la mesure où cette mention est opposable à l'acquéreur, elle justifie la requête de la plaignante de double mise à prix (ATF 111 III 26, JT 1987 II 136 cons.4). A cet égard, la question de savoir si la créance de l'OFL est ou non exigible relève de la compétence du juge civil, qui a été saisi d'une action en contestation de l'état des charges introduite le 20 octobre 1999 par la banque poursuivante contre l'OFL. L'état des charges comporte une imprécision puisque, s'agissant de la créance de l'OFL (Fr. 152'879.25) garantie par une cédule hypothécaire en quatrième rang, elle est portée à la fois dans la colonne "à déléguer à l'adjudicataire" et dans la colonne "à payer en espèces", ce qui ne semble pas conforme aux articles 135 al.1 LP et 34 al.1 litt.b ORFI.

Pour autant que la créance ne soit pas exigible et qu'elle soit en conséquence déléguée à l'adjudicataire, la restriction de droit public à la propriété faisant l'objet de la mention litigieuse subsistera. De plus, et comme l'a relevé le Tribunal fédéral dans l'arrêt déjà cité (ATF 125 III 295 cons.3b et c), l'obligation de reprendre la restriction de droit public conduira à faire baisser les offres des acquéreurs potentiels. En conséquence, la décision de refus de l'office doit être annulée. Ce dernier devra donner suite à la requête de double mise à prix, une fois connu le sort de l'action en contestation de l'état des charges (art.104 al.1 ORFI).

5. La procédure est gratuite (art.20a al.1 LP).

Par ces motifs, L'AUTORITE CANTONALE DE SURVEILLANCE LP

1. Admet la plainte.

2. Annule partiellement la décision du 29 septembre 1999.

3. Invite l'office intimé à délivrer à la plaignante copie de la production du 26 août 1999 de l'Office fédéral du logement, et de ses annexes.

4. Constate que la demande en restitution du délai de l'article 107 al.5 LP est devenue sans objet.

5. Rejette la plainte en tant qu'elle porte sur la demande de double mise à prix des contrats de bail.

6. Invite l'office intimé à donner suite à la requête de double mise à prix de la mention dont bénéficie la Confédération suisse (Office fédéral du logement), une fois connu le sort de l'action en contestation de l'état des charges introduite par la plaignante contre l'OFL le 20 octobre 1999 devant le Tribunal civil du district de La Chaux-de-Fonds.

7. Statue sans frais.

Neuchâtel, le 10 février 2000

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