

NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2012.51 vom 16. Oktober 2012

Ne Jurisprudence Adm, 2012-10-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_DECI.2012.51

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2012.51 du 16 octobre 2012

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2012.51 del 16 ottobre 2012

Regeste

Lorsque le créancier gagiste sollicite, dans le cadre de la réquisition de vente, l'instauration d'une gérance légale, l'office n'a d'autre choix que de pourvoir à la gérance et à la culture des immeubles en application de l'article 101 ORFI. Dans la mesure où le plaignant porte systématiquement plainte contre chaque mesure que l'office prend dans le cadre de la procédure en réalisation de gage, l'autorité de céans est convaincue que le seul objectif poursuivi est de bloquer le processus de réalisation. _____ Par arrêt du 8 janvier 2013 (Réf.: [ASSLP.2012.12-vc]), le Tribunal cantonal a admis le recours déposé contre la décision de l'autorité inférieure de surveillance des offices des poursuites et des faillites.

Volltext

Arrêt du Tribunal cantonal

Arrêt du 08.01.2013 [ASSLP.2012.12/vc]

A.

Par courrier du 27 juin 2012, l'Office des poursuites de La Chaux-de-Fonds (ci-après: l'office) a communiqué à A. un exemplaire du contrat de gérance légale instaurée par l'intermédiaire de B. Sàrl, à X., dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage no ***, introduite par C. SA le 21 septembre 2006. Ledit contrat donnait notamment mandat à B. Sàrl d'encaisser les loyers, les frais accessoires et les éventuels autres frais, conformément aux dispositions du bail (ch. 5.5 du contrat).

A.

Le 3 juillet 2012, A. saisit l'autorité inférieure de surveillance des offices des poursuites et des faillites d'une plainte, concluant, à l'annulation de la décision de gérance légale. En bref, il invoque que l'article 152 al. 2 LP mentionne que le créancier gagiste doit exiger, s'il le veut, que les fermages soient inclus dans le gage pour que l'office encaisse directement ces montants auprès du fermier. Il allègue que cela n'a pas été le cas puisque le commandement de payer ne mentionne pas l'extension de la saisie aux loyers et fermages, ni la demande de gérance légale et que la décision de mainlevée n'y fait pas non plus la moindre allusion. Selon lui, le créancier gagiste n'a pas exigé que le gage comprenne les loyers et les fermages de sorte que l'office n'a aucune base juridique pour les réclamer à ce stade de la procédure.

B.

Dans ses observations du 16 juillet 2012, l'office des poursuites conclut au rejet de la plainte tout en relevant que les nombreuses procédures ouvertes par A. depuis 2008 dénotaient à

l'évidence une volonté de se soustraire à la réalisation des biens-fonds. Il précise s'être conformé à l'ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI; RSN 281.42) qui permet à l'office de pourvoir à la gérance et à la culture de l'immeuble dès la date de la réquisition de vente.

C.

Dans ses observations du 7 août 2012, C. SA conclut au rejet de la plainte et à la condamnation du plaignant à une amende disciplinaire, relevant que c'était la 7^{ème} plainte qui était déposée depuis 2008. Elle relève, en bref, que la question de l'encaissement des loyers et fermages et de la mise en place de la gérance légale a été soulevée aussitôt la réquisition de vente transmise.

D.

Dans ses contre-observations du 19 août 2012, A. fait valoir que le locataire n'a pas été informé de la poursuite et que C. SA n'a pas exigé que les loyers et fermages soit inclus dans le gage immobilier.

Considérant en droit:

1.

Dirigée contre une mesure de l'office et interjetée dans les formes et délai légaux (art. 17 de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite [LP]), la plainte est recevable.

2.

L'article 155 LP, qui règle la phase préparatoire de la réalisation dans la poursuite en réalisation de gage immobilier prévoit notamment que l'art. 102 al. 3 LP est applicable par analogie. Ce faisant, l'art. 155 al. 1 LP prescrit que l'office doit pourvoir à la gérance et à l'exploitation de l'immeuble grevé. Ces tâches incombent à l'office dès la réception de la réquisition de réalisation. L'article 101 ORFI stipule en effet que, dès la date de la réquisition de vente, l'office pourvoit 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 et s. et 23ccidessus), à moins que le créancier poursuivant ne déclare expressément y renoncer. Le poursuivant peut ainsi renoncer à cette administration officielle de l'immeuble, mais il doit le faire expressément. Les art. 16 à 22 et 23c ORFI sont applicables à la gérance et l'exploitation prévue par les art. 155 al. 1 et 102 al. 3 LP. L'office doit ainsi notamment percevoir les loyers et fermages et cela même si le poursuivant n'a pas requis l'immobilisation des loyers et des fermages (art. 152 al. 2 LP; art. 91 ORFI) avant de déposer sa réquisition de réaliser (Gilliéron, Commentaire LP, no 28 ad art. 155, p. 931; Foëx, in Commentaire romand, no 22 ss ad art. 155, p. 754ss).

L'office peut, sous sa responsabilité, confier à un tiers la gérance et la culture de l'immeuble (moyennant rémunération, v. art. 101 al. 1 et 20 al. 2 ORFI).

3.

En l'espèce, suite à la réquisition de vente reçue le 26 février 2008, l'intimé a, dans un premier temps, instauré une gérance légale en confiant le mandat à B. Sàrl à X. et a adressé, le 18 mars 2008, respectivement le 10 juillet 2008 les avis au propriétaire et aux locataires (fermiers) conformément aux dispositions légales. Suite à la renonciation par C. SA, la

gérance légale a été levée. Dans la mesure où par courrier du 8 juin 2012, la créancière gagiste a sollicité que la gérance légale soit rétablie, l'intimé n'avait d'autre choix que de pourvoir à la gérance et à la culture des immeubles en application de l'art. 101 ORFI. C'est également à juste titre qu'il a adressé un nouvel avis aux locataires (fermiers) au sujet du paiement des loyers (fermages) en date du 25 juin 2012. L'office n'a pas établi l'avis au propriétaire de l'immeuble au sujet de l'encaissement des loyers et fermages. Cela reste cependant sans conséquence, le plaignant ayant été informé par courrier du 27 juin 2012 du rétablissement de la gérance légale, dont il savait qu'elle aurait pour conséquence de lui interdire d'accepter les paiements de loyers/fermages ou de conclure des arrangements à leur sujet. Il connaissait également la possibilité de contester la mesure prise à l'égard des loyers et fermages dans les 10 jours puisqu'il a déposé la présente plainte.

Enfin, c'est à tort que le plaignant invoque les articles 152 al. 2 et 153a LP et les articles 91 ss ORFI. Ces dispositions n'ont en effet que le caractère de mesures provisoires conservatoires urgentes jusqu'à ce que le créancier gagiste requière la réalisation de l'immeuble (Gilliéron, op. cit. no 34 ad art. 152 LP). A compter de la réquisition de vente, l'office des poursuites pourvoit 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. no 36 ad art. 152 LP, p. 893 et no 26 ad art. 155, p. 931).

4.

La procédure de plainte devant les autorités cantonales de surveillance est gratuite, en ce sens qu'il est en principe statué sans frais ni dépens (art. 20a, al. 2, ch. 5, LP; 61, al. 2, let. a, et 62, al. 2, OELP).

Le principe de gratuité trouve toutefois sa limite en cas de procédés dilatoires ou téméraires. Aux termes de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP, la partie ou son représentant qui use de procédés téméraires ou de mauvaise foi peut notamment être condamné à une amende de Fr. 1'500.- au plus.

Se comporte de façon téméraire ou de mauvaise foi, celui qui, en violation de devoir d'agir selon la bonne foi, forme un recours sans avoir d'intérêt concret digne de protection et bien que la situation en fait et en droit soit claire, avant tout pour ralentir la procédure (ATF 127 III 178 et les références). Cette disposition permet de sanctionner un recours aux institutions judiciaires voué à l'échec, qui serait fait à des fins purement dilatoires et en violation des règles de la bonne foi (Gilliéron, op. cit., no 19 ad art. 20a; Cometta/Möckli, in SchKG I, 2ème éd., Bâle 2010 no 26 ad art. 20a). A l'absence de toute chance de succès de la plainte doit s'ajouter le dessein d'agir de manière téméraire (Erard, in Commentaire romand, no 44ss ad art. 20a).

En l'espèce, il apparaît le plaignant porte systématique plainte contre chaque mesure que prend l'office dans le cadre de la procédure en réalisation de gage no ***, introduite par C. SA tels le 14 juillet 2008 (LP-2008/), le 20 août 2008 (LP-2008/), le 13 novembre 2008 (LP 2008/), le 31 mars 2010 (DECI 2010/), le 26 janvier 2012 (DECI 2012/) et finalement celle du 3 juillet 2012 (DECI 2012/). Hormis celle du 13 novembre 2008, toutes les plaintes déposées depuis la réquisition ont été rejetées, trois d'entre elles ayant en outre été confirmées par l'autorité supérieure de surveillance ou le Tribunal fédéral. Dans la dernière décision en date, l'autorité de céans avait déjà mis en garde le plaignant ou soulignant que sa plainte confinait à la témérité. A ce stade, l'autorité de céans s'estime convaincue que le seul objectif poursuivi est de bloquer le processus de réalisation des immeubles litigieux.

L'autorité de céans sanctionnera dès lors ce comportement en infligeant au plaignant une amende de Fr. 500.-.

Par ces motifs, l'autorité cantonale inférieure de surveillance LP :

1.Rejette la plainte.

2.Condamne A. à une amende de Fr. 500.-.

Neuchâtel, le16 octobre 2012

Thierry Grosjean

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