

NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2014.34 vom 5. November 2014

Ne Jurisprudence Adm, 2014-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_DECI.2014.34

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2014.34 du 5 novembre 2014

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2014.34 del 5 novembre 2014

Regeste

Si le droit de rétention du bailleur de locaux commerciaux est assimilé par la LP à un droit de gage immobilier (art. 37 al. 2 LP), il ne peut cependant être assimilé au gage constitué par un tiers lequel fait obstacle selon l'art. 206 al. 1 LP précité à la caducité de la poursuite en cas de faillite du débiteur.

Volltext

Vu les pièces du dossier, d'où ressortent les faits suivants:

A.Par contrats de location conclus en 2013, la société X. AG a loué différentes machines à la société Z. SA parmi lesquelles figure une pelle mécanique, modèle Atlas M avec une platine d'attelage.

Par contrat de bail du 17 mai 2010, Y. SA a remis en location à Z. SA un terrain nu sis sur l'article [a] du cadastre de A. pour le stationnement de véhicules lourds, bennes et traitement de matériel de chantier. Un avenant au contrat du 22 décembre 2010 a prévu une nouvelle localisation de l'objet du bail.

Le 11 novembre 2013, la société Z. SA a été déclarée en faillite et la pelle mécanique susmentionnée a été inventoriée dans l'inventaire des biens de la faillie. X. AG a revendiqué la propriété de cet engin de chantier. De son côté, Y. SA a fait valoir un droit de rétention sur les machines garnissant le terrain loué, en invoquant la garantie d'une créance de loyers échus. L'administration de la faillite a informé X. AG, par courriers des 20 décembre 2013 et 3 février 2014 qu'un éventuel litige avec Y. SA était à liquider en dehors de la faillite.

Par courrier du 6 février 2014 Y. SA a requis la prise d'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention à l'encontre de Z. SA en liquidation auprès de l'office des poursuites du canton de Neuchâtel. Le 18 février 2014, l'office des poursuites du canton de Neuchâtel a envoyé à Z. SA en liquidation et à Y. SA le procès-verbal de l'inventaire daté du 10 février 2014.

Le 20 février 2014, Y. SA a envoyé à l'office des poursuites du canton de Neuchâtel deux réquisitions de poursuite en validation d'inventaire et a informé l'office qu'il contestait la revendication de la société X. AG sur la pelle rétro et le godet de talutage. Le 4 mars 2014 un commandement de payer a été notifié à X. AG laquelle a formé opposition le 5 mars 2014. Le 5 mars 2014, l'office des poursuites du canton de Neuchâtel a adressé un nouveau procès-verbal remplaçant le précédent en raison d'une information juridique indiquée à tort.

B.Le 12 mars 2014, X. AG saisit l'Autorité inférieure de surveillance des offices des poursuites et des faillites d'une plainte, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement, à l'annulation de l'inventaire pour sauvegarde des droits de rétentionno [...]

et du commandement de payer du 24 février 2014 dans la poursuite [...] de l'office des poursuites du canton de Neuchâtel. Subsidiairement elle conclut à ce que l'Autorité de surveillance constate la nullité desdites mesures. Elle fait valoir en substance qu'en raison de l'ouverture de la faillite contre la société Z. SA, seule l'administration de la faillite était compétente pour établir un inventaire pour sauvegarde des droits de rétention. Relevant que le droit de rétention du bailleur ne constituait pas une exception au principe selon lequel tous les actes de poursuites contre le failli sont annulés. Elle considère que Y. SA aurait dû agir directement par le biais de l'action en constatation du prétendu droit de rétention. Elle fait également valoir que Y. SA ne pouvait quoiqu'il en soit pas requérir un droit de rétention au sens des dispositions du contrat de bail dans la mesure où le contrat de bail invoqué ne portait pas sur des locaux commerciaux. Un examen sommaire aurait dès lors permis à l'office des poursuites du canton de Neuchâtel de constater que le terrain non bâti remis à bail ne satisfaisait pas aux exigences légales relatives au droit de rétention du bailleur.

C. Dans ses observations du 25 mars 2014, l'office des poursuites du canton de Neuchâtel (ci-après : l'office) a conclu au rejet de la plainte. En bref, il a fait valoir que lorsque la masse reconnaît le bien-fondé de la revendication de propriété, le litige entre le revendiquant et le bailleur était liquidé en dehors de la faillite; le bailleur devait dans cette hypothèse introduire une réquisition de prise d'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention auprès de l'office des poursuites, puis valider cette opération par une poursuite en réalisation de gage mobilier à l'encontre du failli et du tiers revendiquant. S'agissant de la validité de l'exécution de l'inventaire, l'office a précisé qu'après s'être rendu sur place, il avait admis que la surface commerciale extérieure en question constituait réellement un local commercial au sens des dispositions légales.

D. Dans ses contre-observations du 16 avril 2014, X. AG a rappelé en substance que Y. SA ne pouvait produire sa créance que dans le cadre de la faillite de Z. SA en liquidation. Elle a à nouveau considéré que le terrain faisant l'objet du bail entre la faillie et Y. SA ne pouvait pas être considéré comme un local commercial au sens de la loi.

E. La plainte et les échanges d'écriture susmentionnés ont été transmis pour observations éventuelles à Y. SA. Dans son courrier du 15 septembre 2014, elle a conclu au rejet de la plainte, avec suite de frais et dépens. En substance, elle a fait valoir que le cas d'espèce s'inscrivait dans l'exception à la cessation des poursuites pour des créances nées avant la faillite. Elle a également invoqué l'Ordonnance sur l'administration des offices des faillites (OAOF) selon laquelle si la masse reconnaît le bien-fondé de la revendication de propriété, le litige entre le revendiquant et le créancier gagiste est liquidé en dehors de la faillite. Elle a considéré que dans cette hypothèse le bailleur devait introduire une réquisition de prise d'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention auprès de l'office des poursuites puis le valider par une poursuite en réalisation de gage mobilier. Elle a ensuite fait valoir qu'il n'appartenait pas à l'autorité de surveillance et à l'office des poursuites de se prononcer sur l'existence d'un gage allégué par un créancier poursuivant, cette question relevant de la seule compétence du juge. Elle relève enfin qu'un droit de rétention n'est pas d'emblée exclu lorsque l'objet du bail est un terrain nu.

F. Dans son courrier du 13 octobre 2014, X. AG a fait valoir que l'établissement d'un inventaire par l'office des poursuites du canton de Neuchâtel serait superflu dans la mesure où le droit de rétention avait déjà été inscrit à l'inventaire de la faillite. Elle a relevé que l'OAOF prescrivait uniquement aux parties de faire constater, par le biais d'une action,

l'existence d'un droit de rétention. Elle a enfin fait valoir, en se référant à la jurisprudence du Tribunal fédéral, que l'office des poursuites devait refuser de dresser inventaire si le droit de rétention n'existait manifestement pas.

Considérant en droit:

1. Dirigée contre des mesures de l'office et interjetée dans les formes et délai légaux (art. 17 de la loi fédérale du 11 avril 1989 sur la poursuite pour dettes et la faillite [LP]), la plainte est recevable.

2. Une fois la faillite ouverte, les créanciers ne doivent plus pouvoir agir individuellement contre le débiteur. Leur droit à l'exécution forcée fait place à la mainmise de droit public qui confère à l'ensemble des créanciers le droit d'être désintéressé sur le produit de la vente des biens. Le droit de faire valoir leurs prétentions par la poursuite se transforme ainsi en un droit de participer à la faillite. L'ouverture de la faillite annule tous les actes de poursuite contre le failli (art. 206 al. 1 LP). Toutefois, la loi autorise des poursuites individuelles et tolère ainsi la coexistence de l'exécution spéciale dans certaines situations. Ainsi, l'art. 206 al. 1, 2^e phrase LP, prévoit qu'une poursuite en réalisation de gage peut être exercée durant la liquidation de la faillite lorsque le gage objet de cette poursuite, constitué pour garantir une dette du failli, appartient à un tiers.

Si le droit de rétention du bailleur de locaux commerciaux est assimilé par la LP à un droit de gage mobilier (art. 37 al. 2 LP), il ne peut cependant être assimilé au gage constitué par un tiers, lequel fait obstacle selon l'art. 206 al. 2 LP précité à la caducité de la poursuite en cas de faillite du débiteur (ATF 124 III 215; ATF non publié du 24 mars 2014, 5A_6/2014). Dès lors, si le locataire tombe en faillite, le bailleur doit produire sa créance et le droit de rétention dans le cadre de la faillite (Schnyder/Wiede, Basler Kommentar, no 71 ad art. 283, p. 2450; Romy, Commentaire romand, no 13 ad art. 206, p. 905; Stöckli/Possa, in Kurzkomentar, SchKG, Bâle 2009, no 5 ss ad art. 206, p. 831; Gilliéron, Commentaire LP, no 16 ad art. 206, p. 347; Peter, Edition annotée de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et faillite, let. B ad art. 206, p. 895; d'un autre avis Pommaz/Crispin, Le droit de rétention du bailleur, in JT 2007 II p. 55).

L'article 206 LP est une disposition légale impérative qui relève de l'essence même de la faillite; un acte de poursuite exécuté en violation de cette règle est nul (Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, no 1677, p. 319).

3. En l'espèce, il apparaît, au vu de la jurisprudence du Tribunal fédéral et de la doctrine majoritaire précitée, que l'office des poursuites du canton de Neuchâtel n'était compétent ni pour dresser un inventaire pour sauvegarde des droits de rétention, ni pour établir la poursuite en réalisation de gage durant la liquidation de la faillite de la société Z. SA en liquidation. L'administration de la faillite est l'organe propre de l'exécution par voie de faillite. Elle est chargée des intérêts de la masse et pourvoit à sa liquidation (art. 240 LP). La bailleresse ne pouvait faire valoir sa créance et son droit de rétention que dans le cadre de la faillite de Z. SA en liquidation, ce qu'elle a du reste déjà fait. L'argument de la bailleresse et de l'intimé selon lequel l'établissement d'un second inventaire serait imposé par l'article 53 OAOF n'est pas fondé. Cette disposition règle en effet le cas de concurrence lorsqu'un créancier réclame un droit de gage ou de rétention sur des biens au sujet desquels une revendication de propriété a également été formulée et stipule que si la masse reconnaît le bien-fondé de la revendication de propriété, le litige entre le revendiquant et le créancier gagiste est liquidé en dehors de la faillite. Dans ce cas, l'administration de la faillite ne se

prononcera sur le droit de rétention qu'après l'entrée en force de l'action se prononçant sur les questions de fond (dans ce sens voir Jaeger/Walder/Kull/Kottmann, SchKG II, no 16 ad art. 242, p. 422).

Ainsi, l'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention no [...] et le commandement de payer dans la poursuite no [...] émanent d'un office incompetent à raison de la matière et sont dès lors nuls.

Dans la procédure de plainte devant les autorités cantonales de surveillance, il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 20a, al. 2, ch. 5, LP; 61, al. 2, let. a, et 62, al. 2, OELP).

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

1. Admet la plainte.

2. Déclare en conséquence nuls l'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention no [...] et le commandement de payer du 24 février 2014 dans la poursuite no [...] émis par l'office des poursuites du canton de Neuchâtel.

3. Dit qu'il est statué sans frais ni dépens.

Neuchâtel, le 5 novembre 2014

Alain Ribaux, conseiller d'État

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