

NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2019.87 vom 28. Februar 2020

Ne Jurisprudence Adm, 2020-02-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_DECI.2019.87

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2019.87 du 28 février 2020

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2019.87 del 28 febbraio 2020

Regeste

Lorsque le contrat de bail mentionne comme objet : Habitation, il n'appartient pas à l'Office des poursuites, en qualité d'autorité d'exécution saisie d'une requête de prise d'inventaire, de mener des investigations de manière à déterminer la nature exacte de l'usage de la chose louée. Sa position consistant à s'en tenir à l'intitulé du bail n'est pas critiquable.

Volltext

A.

Un contrat de bail d'habitation a été passé le 23 juillet 2010 entre le propriétaire X. (ci-après : le plaignant) par sa gérance A. et les locataires B. et C., portant sur un appartement sis Rue C. à D.

B.

En date du 29 août 2016 a été signé un avenant au bail, stipulant que :

"1. Suite à leur demande du 29 août 2016, le présent bail est repris de pleins droits par :

C.

B.

Société E.

Ils restent "codébiteurs solidaires" dudit contrat de bail de l'appartement et ceci à partir du 1er septembre 2016.

2. Toutes les autres modalités du contrat signé le 23 juillet 2010 demeurent inchangées".

C.

Les locataires ont cessé de payer le loyer à partir de juillet 2019, incitant la gérance à opérer diverses mises en demeure, puis à adresser le 30 août 2019 des réquisitions de poursuite à l'encontre de chacun des trois preneurs (codébiteurs) pour les loyers en souffrance ainsi qu'un solde de décompte de charges 2018, pour un montant de 13'352 fr. 90.

D.

En date du 18 novembre 2019, les locataires ont adressé à la gérance une résiliation avec effet au 31 mars 2020.

E.

Les paiements du loyer n'ayant toujours pas repris, et au vu de la résiliation intervenue, la gérance a adressé à l'office en date du 26 novembre 2019 trois formulaires de "Réquisition de prise d'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention", à chacun de trois preneurs (en indiquant les deux autres comme débiteurs solidaires), avec pour indications :

■ sous la rubrique "Désignation des locaux commerciaux loués (affermés)" :

Locaux abritant la société E. sis Rue C. à D., conformément au registre du commerce.

■ sous la rubrique "Motif de la réquisition":

En raison des impayés de loyer et de la résiliation du contrat de bail au 31 mars 2020, il y a un risque important que les locataires quittent les lieux prématurément. Par conséquent, nous vous prions d'entreprendre une prise d'inventaire des loyers échus et des loyers courants[sic], afin de sauvegarder les intérêts du bailleur, en application de l'article 268 CO.

F.

En date du 29 novembre 2019, l'office a adressé à la gérance A. un "avis de rejet d'une requête", comportant la mention : l'office ne peut procéder à la prise d'inventaire sur la base de baux à loyer.

G.

Saisissant l'autorité de céans par une plainte du 9 décembre 2019, le plaignant invoque d'une part une motivation insuffisante du rejet et une violation consécutive de son droit d'être entendu. D'autre part il soutient que, en dépit de l'intitulé du bail initial, une activité commerciale était pratiquée dans les locaux et ouvrait ainsi la faculté d'exercer le droit de rétention de l'article 268 CO.

H.

Dans ses observations du 23 décembre 2019 sur la plainte, l'office conclut au rejet de celle-ci, estimant avoir suffisamment motivé son avis de rejet de la prise d'inventaire. En outre, il n'appartenait pas à l'office de mener des investigations sur la nature commerciale ou non de l'activité, le contrat sur lequel s'appuyait la partie requérante étant intitulé "habitation", et l'avenant au bail mentionnant que "les autres modalités du bail demeuraient inchangées".

I.

Dans ses remarques du 13 janvier 2020, le plaignant maintient qu'il y a violation du droit d'être entendu au sens de l'article 29 alinéa 2 Cst. féd., et que l'usage commercial des locaux ne faisait pas de doute.

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.

Le plaignant fait grief à l'office d'avoir refusé sa requête au motif qu'il se serait agi d'un bail d'habitation plutôt qu'un bail commercial.

2.1.

L'article 268 alinéa 1 CO (droit de rétention du bailleur) prévoit : 1Le bailleur de locaux commerciaux a, pour garantie du loyer de l'année écoulée et du semestre courant, un droit de rétention sur les meubles qui se trouvent dans les locaux loués et qui servent soit à l'aménagement, soit à l'usage de ceux-ci. L'article 283 alinéa 1 LP (prise d'inventaire pour sauvegarde des droits de rétention) détermine la manière pour le bailleur de mettre en œuvre ce droit : 1Le bailleur de locaux commerciaux peut requérir l'office, même sans poursuite préalable, de le protéger provisoirement dans son droit de rétention (art. 268 et s. et 299c CO1).

2.2.

Les deux dispositions précisent clairement que cette faculté n'est donnée qu'au bailleur de locaux commerciaux et donc à l'exclusion des locaux d'habitation.

Il s'agit en l'espèce de déterminer si l'office était en mesure de déterminer ■ cas échéant - s'il s'agissait bien de locaux commerciaux, respectivement s'il y avait un usage commercial de fait, sachant que le bail (initial) était intitulé "habitation" et qu'il a été complété par un avenant ajoutant comme troisième preneur une société commerciale inscrite au registre du commerce.

2.3.

Un bail est qualifié de commercial si l'affectation des locaux est commerciale, c'est-à-dire destinée, en règle générale, à l'exploitation d'une entreprise ou à l'exercice d'une activité lucrative ; l'activité peut être principale ou accessoire (Le bail à loyer, ASLOCA éd. 2019, Lachatet al., p.142).

C'est la volonté des parties, généralement exprimée dans la clause définissant la destination des locaux, qui est déterminante ; un logement utilisé à des fins professionnelles contre la volonté du bailleur, voire en violation du droit public cantonal, ne peut pas être considéré comme un local commercial (ibid. p.143).

Il arrive que la destination des locaux, telle que prévue par le bail unique, soit mixte ; il convient alors de déterminer la destination prépondérante, en se fondant sur des données subjectives (volonté des parties) et objectives (surface réservée à chacun des usages ; installations existantes, etc.) ; seul est déterminant l'usage entrevu par les parties au moment de la conclusion, et non l'usage effectif ultérieur (ibid. p. 144).

L'ATF 4A_104/2013 précise : "2.2.1. Pour dire si l'on se trouve en présence d'un bail d'habitations ou d'un bail commercial, il faut rechercher quelle était la destination convenue de la chose louée. Pour cela, il faut s'attacher à ce que les parties avaient en vue au moment de la conclusion, et non pas à l'usage qui a été fait de la chose par la suite. Confronté à l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance".

2.4.

En l'espèce, il n'est pas contesté que le bail initial comportait la mention "Destination des locaux : Habitation", et qu'ils servaient effectivement (et exclusivement) à ce but pour les deux locataires initiaux. Lorsque ceux-ci ont fait établir un avenant prévoyant qu'un troisième preneur serait partie au bail, rien de particulier n'a été précisé sur une éventuelle activité commerciale qui serait pratiquée dans les locaux, et il a été expressément ajouté dans l'avenant que toutes les autres modalités du bail demeuraient inchangées. Le fait que ce troisième preneur, alors que les deux premiers qui usaient durant six ans de la chose comme habitation y demeuraient, soit une société inscrite au registre du commerce ne supposait pas forcément qu'une activité commerciale serait développée dans les locaux ; ainsi par exemple une société peut tout à fait louer des appartements pour y loger des collaborateurs. En outre, il aurait été judicieux que les locataires prennent au moins la peine de préciser cet éventuel changement d'affectation à la gérance même si celle-ci aurait de son côté pu faire preuve de davantage de perspicacité et exiger des (nouveaux) preneurs que le bail soit cas échéant qualifié de commercial (avec en particulier l'avantage que confère l'article 268 CO et dont elle se prévaut aujourd'hui).

2.5.

La prise d'inventaire est toujours une mesure unilatérale ; l'office procède à la mesure sur la base de la réquisition du créancier, rendue vraisemblable, mais sans autre forme de procédure et notamment sans convoquer le débiteur (Stoffel/OulevayinCommentaire romand de la LP, Helbing & Lichtenhahn 2005, ad art. 283 N 24) : il faut donc d'une part que la réquisition rende vraisemblable que les conditions sont remplies, et d'autre part si tel ne devait pas être le cas il n'appartient pas à l'office de procéder à d'autres démarches.

Ainsi, en qualité d'autorité d'exécution, l'office ne devait pas (et ne pouvait pas), dans le cadre de l'examen sommaire lié à une réquisition de prise d'inventaire, mener des investigations qui seraient du ressort du juge civil au sujet de la nature exacte de l'usage de la chose louée et de la (non-) concordance entre l'intitulé du bail et l'usage réel des locaux. À défaut d'autres indices prépondérants, sa position consistant à s'en tenir à l'intitulé du bail (initial) à savoir un usage d'habitation, n'est pas critiquable.

3.

Le plaignant fait grief à l'office d'avoir violé son droit d'être entendu, respectivement de n'avoir pas suffisamment motivé son rejet.

3.1.

Le droit d'être entendu découle de l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale (garanties générales de procédure) : "2Les parties ont le droit d'être entendues". Le droit à obtenir une décision motivée résulte du droit d'être entendu ; l'étendue de l'obligation se détermine en général en fonction de la complexité de l'affaire (Bovay, Procédure administrative, Stämpfli 2015, p. 363). Une motivation peut être considérée comme suffisante lorsque l'intéressé est en mesure de se rendre compte de la décision et de la déférer à l'instance supérieure en pleine connaissance de cause (ibid. p. 365).

Le Tribunal fédéral admet l'absence de motivation devant l'autorité supérieure lorsque l'autorité intimée justifie sa décision et l'explique dans le mémoire de réponse ; le recourant doit bien entendu être autorisé à répliquer (ibid. p. 365).

3.2.

En l'espèce, il apparaît assez clairement que l'office a rejeté la requête en vertu du fait que le bail en cause n'était pas, à sa connaissance et selon les pièces à sa disposition, de nature commerciale. Certes la formulation de cette brève motivation sur l'avis de rejet n'était pas judicieuse, puisqu'il n'aurait pas dû indiquer "l'office ne peut procéder à la prise d'inventaire sur la base de baux à loyer", puisque tant le bail d'habitation que le bail commercial sont des baux à loyer. On comprend aisément qu'il aurait fallu indiquer "sur la base de baux [à loyer] d'habitation". Toutefois, la motivation n'est incomplète que si la partie à laquelle elle était destinée ne pouvait pas la comprendre ; or ici s'agissant de professionnels de l'immobilier (X. et la gérance A.), la conclusion s'imposait. Pour preuve, la plainte explique sur presque deux pages entières en quoi ce bail devrait être considéré comme commercial, ce dont on peut déduire que le plaignant avait malgré la formulation inadéquate de l'office bien compris quel était l'enjeu des motifs avancés pour rejeter la réquisition d'inventaire.

Si le plaignant veut aujourd'hui se prévaloir des prérogatives offertes par les articles 268 CO et 283 LP au seul bailleur de locaux commerciaux, on ne comprend pas bien pourquoi il n'a pas fait en sorte que l'intitulé du bail le liant à ces trois preneurs dont une société dont il dit aujourd'hui qu'elle exerçait à l'évidence une activité commerciale dans les locaux, de surcroît avec de nombreux autres sous-locataires mentionne l'usage commercial des locaux.

En conséquence, il n'apparaît pas que la motivation, bien que très brève, ait induit en erreur le plaignant sur la réelle intention de l'office, ni ne l'ait empêché de critiquer dans une plainte la qualification de bail d'habitation retenue par l'office - ce dont il faut conclure qu'il avait bien compris la raison du rejet. Quant à la motivation détaillée des éléments selon lesquels il faudrait considérer le bail en cause comme commercial, fournie dans le cadre de la plainte et des observations du 13 janvier 2020, elle n'était évidemment pas connue de l'office au moment de la réception de la réquisition d'inventaire ; celui-ci ne pouvait donc pas en tenir compte, et ne devait pas non plus, dans le cadre sommaire de l'examen d'une telle réquisition, mener d'autres recherches ou administration de preuves.

4.

4. 1.

En conséquence, la plainte sera rejetée.

4.2.

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. Rejette la plainte.

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

Neuchâtel, le 28 février 2020

Alain Ribaux, conseiller d'État

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