

VD_FINDINFO Plainte / 2009 / 21 vom 28. April 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-04-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2009___21

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2009 / 21 du 28 avril 2009

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2009 / 21 del 28 aprile 2009

Regeste

REPRÉSENTATION, BAILLEUR{BAIL À LOYER} | 17 LP, 2 LReP, 4 LReP

Erwägungen

E. 27

al. 2 LP) ; en tout temps, le représentant professionnel devra justifier de ses pouvoirs, de ses aptitudes professionnelles et de sa moralité s'il en est requis (al. 2). Les dispositions de l'art. 4 LReP ont été adoptées en novembre 1996, lors de la modification consécutive à la révision de la LP. Le commentaire du nouvel article (BGC, novembre 1996, p. 4411) précise que celui-ci règle, pour les mandataires vaudois, la représentation professionnelle devant les autorités et offices de poursuites et faillites exclusivement, "en reprenant le régime actuel", lequel est décrit comme suit dans l'exposé des motifs (BGC précité, p. 4401) : "Actuellement, dans le Canton de Vaud, seuls les agents d'affaires brevetés et les avocats sont habilités à représenter professionnellement les parties dans la procédure d'exécution forcée". Il découle de ce qui précède que le législateur vaudois n'a pas voulu, à l'occasion de l'adoption de ces modifications légales qui n'avaient d'autre but que d'adapter la LReP aux exigences du nouveau droit fédéral (art. 27 al. 2 LP), créer en plus des avocats et des agents d'affaires brevetés une catégorie de représentants professionnels autorisés qui auraient vocation d'agir devant les offices de poursuites et faillites et les autorités de surveillance (CPF, 7 juillet 2003/33 ; CPF, 8 juillet 2005/21 ; CPF, 5 septembre 2005/31). C'est d'ailleurs ce que le Tribunal fédéral avait constaté dans l'arrêt publié aux ATF 124 III 428 c. 3 b : "En effet, ainsi qu'on l'a vu, les art. 2 et 4 de ladite loi réservent expressément la représentation professionnelle en matière de poursuites pour dettes, de faillites et de concordats aux avocats, aux agents d'affaires brevetés ainsi qu'aux représentants professionnels autorisés conformément à l'art. 27 al. 2 LP". La deuxième constatation qui s'impose est que la représentation professionnelle des parties dans la procédure d'exécution forcée ne peut pas être exercée dans le canton de Vaud par une personne morale, vu les qualités requises du représentant, savoir les aptitudes professionnelles et la moralité. Cela résulte de l'art. 27 al. 1 LP (Gilliéron, op. cit., nn. 8 et 44 ad art. 27 LP), de l'art. 4 al. 2 LReP et, par analogie, même s'il est inapplicable en l'espèce, de l'art. 3 al. 2 RRPLP. La troisième constatation qui doit être faite est que le fondé de pouvoirs spécial ne peut pas être un représentant professionnel agissant de manière habituelle devant les autorités et offices de poursuites et faillites. Cela ressort de l'exposé des motifs de la LReP lors de son adoption (BGC, août 1944, p. 715), où il est écrit ce qui suit à propos de l'art. 4 du projet, certes dans son ancienne teneur mais qui n'a pas été modifiée sur ce point précis de la nature de l'activité du fondé de pouvoirs spécial : "Cette extension du monopole des hommes de loi est destinée à assurer au débiteur le concours d'un mandataire qualifié. Elle ne vise d'ailleurs que l'activité professionnelle en cette matière, le débiteur conservant le droit de se faire

assister et représenter par un fondé de pouvoirs spécial, qui ne peut cependant agir qu'occasionnellement." Il découle de ce qui précède qu'il est exclu qu'une personne morale agisse comme représentant professionnel et, dans ce cadre, de manière systématique et habituelle au bénéfice d'une procuration spéciale. Cela serait absolument contraire à la nature de l'activité du fondé de pouvoirs spécial qui ne peut être qu'occasionnelle. Cela serait contraire à la volonté du législateur, dans la mesure où l'admission d'une telle pratique reviendrait à reconnaître de fait une nouvelle catégorie de représentants professionnels autorisés ayant vocation d'agir devant les offices de poursuites et faillites. Enfin, cela serait contraire à la loi, dès lors que l'exercice de la représentation professionnelle des parties est réservé aux personnes physiques. On est en présence de représentation professionnelle lorsque quelqu'un représente régulièrement et contre rémunération des mandants devant les autorités de poursuites (Roth, in Staehelin/Bauer/Staehelin, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, n. 7 ad art. 27 LP). Le critère de la régularité ne doit pas être soumis à de strictes conditions (Jaeger/Walder/Kull/ Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, n. 3 ad art. 27 LP). Il y a représentation professionnelle dès que le représentant est prêt à accepter des mandats d'un nombre indéterminé de personnes (ibid.). Ainsi, le caractère professionnel de la représentation ne réside pas dans une régularité traduite dans les faits par de fréquentes interventions du représentant devant les autorités de poursuites, mais dans la disposition de ce représentant à agir régulièrement, soit un nombre indéterminé de fois, pour des clients, soit pour un nombre indéterminé de personnes, devant ces autorités. c) En l'espèce, les recourants ne prétendent pas que la gérance aurait qualité pour les représenter valablement en matière de réquisition de poursuite ; ils nient toute représentation. Ils ne contestent pas qu'un contrat de gérance d'immeubles les lie à Gérance X. _____ SA, mais soutiennent que ce contrat emporterait représentation complète des bailleurs, sauf pour ce qui relève des actes de poursuite. Les pièces produites établissent l'existence d'un contrat de gérance puisque le mandataire a conclu le contrat de bail au nom des propriétaires, a tenu un décompte de leurs prétentions contre le locataire et est intervenu auprès de celui-ci pour obtenir le recouvrement de leur créance. Le contrat écrit de gérance d'immeubles n'a pas été produit. Il paraît toutefois très peu vraisemblable qu'il exclue étroitement et uniquement la représentation des bailleurs en matière de poursuite contre les locataires. Les écrits versés au dossier montrent en effet tout au contraire que la gérance est intervenue dans cette procédure comme représentant matériellement les poursuivants, non seulement lorsqu'elle a transmis la réquisition à l'office par lettre du 29 septembre 2008, mais aussi lorsqu'elle a procédé à une déclaration de compensation en écrivant au locataire le 27 août 2008 et qu'elle l'a sommé de payer le solde dû dans un délai donné en lui précisant : « A défaut, nous introduirons une poursuite en réalisation de gage mobilier afin de faire libérer la garantie de loyer en notre faveur ». On constate pour le surplus que la gérance a été la seule interlocutrice de l'office. Aussi, même si la réquisition de poursuite ne fait pas formellement état d'une représentation et qu'elle a été signée par un créancier personnellement, toutes les indications recueillies vont dans le sens d'une représentation, formelle dans les rapports avec le locataire et à tout le moins matérielle dans la phase étroite de l'ouverture de la poursuite. On doit donc admettre que c'est à bon droit que la réquisition litigieuse a été perçue par l'office comme une tentative de tourner au profit d'une gérance immobilière les dispositions impératives sur la représentation professionnelle des parties en matière de poursuite et qu'il n'y a pas donné suite. En effet, si la poursuite émanait bien de la partie elle-même au sens de l'art. 2 LReP, celle-ci l'ayant signée, cette partie était néanmoins représentée professionnellement par sa

gérance en violation de l'art. 4 al. 1 LReP. d) Les recourants font également valoir que leur réquisition, en combinant signature du créancier et élection de domicile chez la gérance, respecterait les exigences de l'art. 67 al. 1 ch. 1 LP. L'élection de domicile n'a de sens qu'en l'absence de domicile en Suisse, soit en cas de domicile du créancier à l'étranger comme l'exprime l'art. 67 al. 1 ch. 1 LP. Il n'y a de place pour un domicile élu du créancier en Suisse que si celui-ci demeure à l'étranger (Ruedin, Commentaire romand, n. 16 ad art. 67 LP). Lorsque le créancier est domicilié en Suisse, il doit indiquer son adresse exacte, soit son adresse postale correspondant au domicile réel (Gilliéron, op. cit., n. 23 ad. art 67 LP). S'il indique un domicile élu en lieu et place de son domicile réel, l'office doit refuser d'établir le commandement de payer (Gilliéron, op. cit. nn. 30 et 31 ad art. 67 LP). C'est donc également à bon droit que l'office, confronté aux indications simultanées et contradictoires d'un domicile du créancier en Suisse et d'un domicile élu de celui-ci, n'a pas établi le commandement de payer, dont un seul exemplaire est destiné au créancier (art. 70 al. 1 LP) et qui est donc notifié à une seule adresse. III. Le recours doit ainsi être rejeté et le prononcé entrepris maintenu. Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a LP ; 61 al. 2 litt. a et 62 al. 2 OELP).

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