

VD_FINDINFO Plainte / 2011 / 42 vom 9. Dezember 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-12-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2011___42

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2011 / 42 du 9 décembre 2011

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2011 / 42 del 9 dicembre 2011

Regeste

PLAINTÉ{LP}, DROIT D'OBTENIR UNE DÉCISION, MISE SOUS RÉGIE, ORDONNANCE DU TRIBUNAL FÉDÉRAL SUR LA RÉALISATION FORCÉE DES IMMEUBLES, RÉALISATION{LP} | 17 LP, 18 LP, 101 al. 1 ORFI, 17 ORFI, 94 ORFI

Erwägungen

E. 1

et 2 ad art. 17 LP). Elle permet aussi que des décisions ou des mesures qui devraient être prises par l'office, et qui ne le sont pas en raison d'un déni de justice ou d'un retard injustifié soient ordonnées. Le déni de justice visé par l'art. 17 al. 3 LP ne consacre pas une violation de la loi puisque, dans ce cas de figure, l'autorité n'applique ni ne viole la loi : elle n'agit pas. Toutefois – et en cela la situation n'est pas admissible – ce refus (exprès ou tacite) d'agir va à l'encontre du droit de l'administré d'obtenir de l'autorité qu'elle prenne une décision comme le prévoit la loi, soit qu'elle en ait été requise, soit qu'elle doive agir d'office (Jeandin, FJS 679, La plainte, p. 7). b) Dans la mesure où la recourante s'en prend à la manière dont l'office a assuré la gérance légale de son immeuble et réclame réparation d'un dommage qui en serait résulté, sa plainte est irrecevable. Le cas échéant, s'il y a eu mauvaise gestion entraînant un dommage causé d'une manière illicite, c'est par la voie de l'action en responsabilité qu'elle doit agir. Une telle action ne relève pas de la compétence de l'autorité de surveillance mais de celle du juge ordinaire. La recourante reproche en particulier à l'office de ne pas avoir entrepris des travaux de rénovation de l'immeuble et ne pas avoir procédé aux actes nécessaires pour encaisser des loyers ce qui aurait permis de payer les intérêts hypothécaires. Si une telle inaction de l'office était avérée, la plainte peut être déposée en tout temps. Dans cette mesure seulement, la plainte de la recourante est recevable. Il convient dès lors d'examiner si l'office s'est rendu coupable des inactions reprochées. III. a) 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, à moins que le créancier poursuivant ne déclare expressément y renoncer (art. 101 ORFI, Ordonnance du 23 avril 1920 du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles, RS 281.42; art. 102 al. 3 LP par renvoi de l'art. 155 al. 1 LP). L'office doit prendre les mesures ordinaires afin de maintenir l'immeuble en bon état de rendement et d'en percevoir des fruits et autres produits. Il s'agit notamment de la commande et du paiement de petites réparations, des ensemencements et plantations, de la conclusion et du renouvellement des assurances usuelles, de la résiliation des baux (en cas de non-paiement des loyers) et de la conclusion de nouveaux baux (art. 17 ORFI). L'office a le droit d'ordonner des réparations urgentes (art. 17 et 94 al. 1 ORFI; Jeandin/Sabeti, Commentaire romand, n. 19 ad art. 102 LP). Une mesure d'administration ne doit pas dépasser l'entretien et le maintien en bon état de l'objet de la propriété foncière mis sous main de justice, l'office des poursuites devant s'abstenir de toute modification de son usage

ou de toute atteinte à sa substance, quelque judicieuses qu'elles puissent paraître du point de vue économique (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 40 ad art. 102 LP). Si des mesures exceptionnelles doivent être prises, par exemple des mesures impliquant des dépenses considérables, c'est la procédure de l'art. 18 al. 2 ORFI qui doit être suivie, sauf s'il y a péril en la demeure (art. 18 al. 1 ORFI). b) En l'espèce, la recourante se contredit lorsque, d'un côté, elle reproche à l'office de ne rien faire pour louer l'immeuble, tout en affirmant, de l'autre côté, que l'habitation est insalubre, qu'il est impossible d'y vivre et qu'il se justifie dans ces conditions de surseoir à la vente. Il ressort suffisamment du dossier que l'immeuble n'est pas louable dans son état actuel et qu'il ne l'était déjà pas, aux dires de l'expert Vago, au moment de la réquisition de vente. Il n'appartenait pas à l'office, en sa qualité de gérant légal, de modifier cette situation. Quant aux travaux de rénovation exigés par la recourante, ils dépassent manifestement les mesures d'administration de la gérance légale. Selon l'expert Vago, dont le rapport a été établi neuf mois après la réquisition de vente, l'immeuble présentait déjà d'importantes dégradations notamment du fait qu'il n'était plus habité depuis plusieurs années, soit depuis le départ de la recourante, au cours du premier trimestre de l'année 1999. Il n'appartenait pas à l'office de procéder à la restauration de l'immeuble dans l'état où il se trouvait en 1993 comme le réclame la recourante. En revanche, il devait veiller à empêcher de nouvelles dégradations. Il ressort du courrier du bureau d'ingénieurs M. _____ SA que des travaux ont été réalisés dans ce but et qu'ils ont permis de maintenir l'immeuble en l'état, voire de remédier à des déprédations survenues avant la réquisition de vente. Il est vrai que toutes les mesures préconisées par l'ingénieur n'ont pas été effectuées. Toutefois, celles-ci visaient au moins en partie la "réhabilitation" de l'immeuble, ce qui sortait du cadre de la gérance légale. Au reste, comme on l'a vu précédemment (cf. supra ch. II let. b), dans la mesure où la recourante entend réclamer une réparation pour un éventuel dommage dû à l'inaction de l'office, elle doit agir par la voie judiciaire et non par celle de la plainte. IV. La recourante conteste encore le montant de la créance en poursuite. Or, celle-ci a fait l'objet d'un commandement de payer exécutoire et ne peut donc plus être remise en cause. V. En définitive, le recours doit être rejeté avec cette précision toutefois que la plainte est rejetée dans la mesure où elle est recevable, le dispositif du prononcé entrepris devant être modifié dans cette mesure. Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP; Ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.35).

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