

VD_FINDINFO Plainte / 2013 / 15 vom 8. Mai 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-05-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2013___15

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2013 / 15 du 8 mai 2013

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2013 / 15 del 8 maggio 2013

Regeste

ÉMOLUMENT, GÉRANCE D'IMMEUBLES, OFFICE DES POURSUITES,
MOTIVATION DE LA DÉCISION, DROIT D'ÊTRE ENTENDU, NULLITÉ | 17 LP

Erwägungen

E. 4

LVLV). II. a) Le recourant se plaint tout d'abord de l'absence de motivation de la décision rendue. De la sorte, il invoque une violation de son droit d'être entendu. Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale; RS 101], implique notamment l'obligation pour le juge de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient. Le juge doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause, mais aussi à ce que l'autorité de recours puisse contrôler l'application du droit; il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 134 I 83 c. 4.1; TF 4A_265/2008 du 26 août 2008 c. 2.1.1). Des motifs concis et même partiellement implicites suffisent à exclure le grief de violation du droit d'être entendu (RDAF 2009 II p. 434; CPF, 11 juillet 2012/222). Selon la jurisprudence, le droit d'être entendu étant une garantie constitutionnelle de caractère formel, sa violation entraîne en principe l'annulation de la décision sans égard à ses conséquences matérielles, autrement dit sans qu'il importe de savoir si le respect du droit d'être entendu conduirait à une modification de la décision attaquée (ATF 133 III 235; ATF 121 III 331, JT 1996 I 611; CPF, 9 septembre 2011/27; CPF 12 novembre 2009/388). Dans d'autres arrêts, il a été jugé que le vice pouvait être réparé en deuxième instance lorsque l'autorité de recours disposait du même pouvoir de cognition que l'autorité de première instance (Haldey, CPC commenté, nn. 19 et 20 ad art. 53 CPC; CPF, 5 novembre 2012/391). La jurisprudence fédérale souligne toutefois que la guérison d'une violation du droit d'être entendu devant l'instance de recours doit rester l'exception et n'est possible que si la violation porte sur un point qui n'est pas décisif (ATF 126 V 130; ATF 124 V 389; CPF, 29 mars 2012/10). En l'espèce, le premier juge s'est borné à apposer sur la requête présentée par l'office la mention manuscrite "Demande acceptée le 16 janvier 2013", suivie d'une signature – dont on ignore même de qui elle émane – et du timbre humide du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois. Le justiciable ne saurait en aucun cas déduire de cette seule mention quels arguments, parmi ceux avancés par le requérant, l'autorité a retenus pour rendre sa décision. En présence d'une motivation totalement inexistante – vice qui ne peut être réparé dans le cadre d'un recours en réforme – il y a lieu de considérer que le droit d'être entendu du recourant a été violé. Dans ces

circonstances, la décision attaquée doit être annulée. b) A titre subsidiaire, il y a lieu de relever que la requête déposée par l'office suscite des critiques. Le tarif arrêté par l'OELP a un caractère exhaustif (ATF 128 III 476) et en matière de gérance d'immeubles, il faut des éléments particuliers pour justifier un émolument plus élevé que celui prévu à l'art. 27 al. 1 OELP, correspondant à 5 % des loyers perçus ou à percevoir pendant la durée de la gérance. Selon le Commentaire de l'Ordonnance sur les émoluments, édité par la Conférence des préposés des Offices des poursuites et de faillites de Suisse, l'augmentation de l'émolument au sens de l'art. 27 al. 4 OELP peut notamment se justifier lorsque les loyers sont extrêmement bas ou dans des procédures spéciales devant l'autorité de conciliation devant laquelle des dépens ne peuvent être alloués. Dans ces cas, l'autorité de surveillance peut augmenter l'émolument dans la mesure nécessaire. On constate tout d'abord que le calcul effectué par l'office pour déterminer l'émolument ordinaire de 5% (art. 27 al. 1 OELP) est erroné. En effet, en admettant un produit locatif brut de 113'056 fr. 25, cet émolument est de 5'652 fr. 80 et non pas de 5'852 fr. 30. L'office soutient que si l'immeuble avait été inoccupé, un émolument annuel de 13'700 fr. aurait pu être prélevé, en application de l'art. 27 al. 2 OELP. Cet argument ne semble pas pertinent, dans la mesure où, dans le cas présent, l'immeuble étant loué, en tout cas en partie, c'est l'art. 27 al. 1 OELP qui s'applique. Certes, une partie de l'immeuble semble être occupé à titre gratuit par la famille du plaignant ; l'état du dossier ne permet toutefois pas de déterminer la proportion entre les locaux loués et les locaux utilisés gratuitement. L'office allègue également que le recourant n'aurait pas annoncé spontanément la présence de locataires dans son immeuble et que des loyers lui auraient ainsi échappé, ce que le recourant semble partiellement admettre dans sa réponse du 12 novembre 2012 ("En ce qui concerne les loyers éventuellement indûment prélevés par ma famille, les montants seraient de toute façon insignifiants"). Si un tel fait paraît a priori susceptible de justifier une augmentation de l'émolument au sens de l'art. 27 al. 4 OELP, force est de constater qu'il n'est pas possible, en l'état du dossier, de vérifier le montant de tels loyers non annoncés. Il en va de même s'agissant des difficultés particulières de gérance liées à des litiges entre la famille K._____ et les locataires : faute d'éléments fournis par l'office, il n'est pas possible d'en vérifier l'importance, si bien qu'on ne saurait dire dans quelle mesure l'octroi d'un émolument supplémentaire pourrait se justifier. On voit mal en revanche que la contestation d'une décision de l'office – exercice légitime d'un droit – puisse justifier une augmentation de l'émolument au sens de l'art. 27 al. 4 OELP. En ce qui concerne les nombreuses sollicitations auxquelles l'office a dû répondre après l'annonce de la vente, les frais occasionnés semblent avoir été comptabilisés dans le décompte de l'office du 25 janvier 2013, à concurrence de 17'513 fr. 05 à titre de débours liés à la vente, si bien qu'il paraît douteux qu'ils puissent à nouveau justifier un émolument supplémentaire au titre de la gérance de l'immeuble. Enfin, on ne voit pas en quoi l'hypothèse soulevée par l'office, consistant à dire que si l'immeuble avait été vendu par ses soins, la vente aurait rapporté un émolument de 27'400 fr., serait susceptible de justifier la perception d'un émolument supplémentaire au sens de l'art. 27 al. 4 OELP. Ainsi, si certains des faits allégués par l'office pourraient a priori justifier la perception d'un émolument extraordinaire au sens de l'art. 27 al. 4 OELP, force est d'admettre que le dossier – incomplet – ne permet pas au tribunal de statuer, ni sur le principe d'un tel émolument, ni sur son montant, si bien que, même si la décision entreprise n'était pas annulée pour défaut de motivation, la cause devrait de toute manière être renvoyée au premier juge pour complément d'instruction et nouvelle décision. III. Le recours doit donc être admis, le prononcé entrepris annulé et la cause renvoyée au Président du Tribunal d'arrondissement

de l'Est vaudois pour nouvelle instruction et nouvelle décision. L'arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2).

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