

# VD\_FINDINFO Plainte / 2024 / 30 vom 7. November 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-11-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_Plainte\\_\\_\\_2024\\_\\_\\_30](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2024___30)

FR: VD\_FINDINFO Plainte / 2024 / 30 du 7 novembre 2024

IT: VD\_FINDINFO Plainte / 2024 / 30 del 7 novembre 2024

## Regeste

MISE SOUS RÉGIE, SUSPENSION DE LA FAILLITE FAUTE D'ACTIFS, GAGE IMMOBILIER, PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, FRAIS ET CHARGES COMMUNS, ÉMOLUMENT | 712h CC, 230a al. 2 LP, 27 al. 2 OELP, 17 ORFI

## Erwägungen

### E. 18

ORFI (Defago Gaudin, op. cit. , n° 483 ; Jeandin, op. cit. , pp. 91 et 92 ; Zopfi, in Kurzkommentar VZG, 2 e éd., 2023, n. 5 ad art. 117 [ORFI]). cc) Les mesures de gérance légale dans la faillite doivent respecter le principe général de nécessité ; sont admises à ce titre les mesures destinées à conserver la substance même de l'immeuble (Defago Gaudin, op. cit. , n° 512 et les références citées à la note infrapaginale n° 522). Les actes de gérance sont donc nécessaires dans la mesure où ils n'excèdent pas l'entretien et le maintien de l'immeuble en bon état (Jeandin, op. cit. , p. 91). En substance, ce sont trois activités principales qu'impliquent les mesures de gérance : la préservation de la valeur de l'immeuble en soi, la préservation des capacités productives et de rendement de l'immeuble et la perception des fruits et des autres produits de l'immeuble (Zopfi, op. cit. , n. 1 ad art. 117 [ORFI] ; le même, in Commentaire ORFI, 2012, n. 5 ad art. 17 ORFI). La contribution aux charges communes et aux frais de l'administration commune d'une PPE, s'agissant des postes visés à l'art. 712h al. 2 ch. 1, 2 et 3 CC (Code civil ; RS 210), doit être considérée comme une mesure ordinaire au sens de l'art. 17 ORFI (Jeandin, op. cit. , p. 92 ; Zopfi, in Kurzkommentar précité, n. 12 ad art. 17 [ORFI] ; le même, in Commentaire précité, n. 12 ad art. 17 ORFI ; ATF 106 III 118). dd) Le coût global de la gérance légale est composé de deux éléments : l'émolument de gérance destiné à rémunérer le gérant légal pour son activité, calculé conformément à l'art. 27 al. 1 et 2 OELP, et les dépenses effectives d'administration (cf. infra let. B.), qui sont assimilées à des frais en vertu de l'art. 27 al. 3 OELP si bien que l'office est habilité à les recouvrer en application de l'art. 13 OELP (Jeandin, op. cit. , p. 103). Ces dispositions sont applicables à la gérance légale dans la faillite par renvoi de l'art. 46 al. 2 let. a OELP (Defago Gaudin, op. cit. , n° 605). aaa) L'émolument pour la gérance légale est supposé représenter la contrepartie du travail effectué par l'autorité au titre de gérant légal des immeubles sous sa main (Defago Gaudin, op. cit. , n° 604). Il couvre toutes les opérations de l'Office en relation avec la gérance de l'immeuble. Cette rémunération est exhaustive et le gérant légal ne peut pas facturer des frais supplémentaires pour son activité, par exemple selon le temps passé ou selon le nombre de pages rédigées ( ibidem , n° 607). bbb) L'émolument annuel pour la gérance légale d'un immeuble qui n'est pas utilisé, ce qui est le cas d'un immeuble qui ne produit pas de loyers parce qu'il est inoccupé ou occupé à titre gratuit (Defago Gaudin, op. cit. , n° 606) est d'un pour mille de sa valeur d'estimation (art. 27 al. 2 OELP). L'émolument est

alors prélevé, à l'instar des frais de la gérance légale, en priorité sur le produit de la réalisation de l'immeuble (Defago Gaudin, op. cit. , n° 609). ccc) Le principe d'équivalence, qui concrétise ceux de proportionnalité et d'interdiction de l'arbitraire, exige que l'émolument ne se trouve pas dans un rapport manifestement disproportionné avec la valeur objective de la prestation, cette valeur se mesurant soit à son utilité pour le contribuable, soit à son coût, ce qui n'exclut pas un certain schématisme en ce sens qu'il n'est pas nécessaire que les contributions correspondent dans chaque cas exactement aux coûts administratifs (ATF 130 III 225 consid. 2.3, JdT 2005 II 3). L'arrêt précité portait sur un émolument pour la vente de gré à gré d'actifs (soit des montants saisis en monnaie étrangère pour une valeur de plus de 100 millions de francs) fixé par l'office des poursuites à deux pour mille du produit de la réalisation, en application de l'art. 30 OELP, alors que l'acte de réalisation de l'office avait consisté en un ordre de transfert à la banque où se trouvait les fonds. Le Tribunal fédéral a considéré que le produit de la réalisation était un critère objectif pour le calcul de l'émolument, permettant de tenir compte de l'intérêt du contribuable et d'apporter une compensation entre les affaires importantes et celles qui le sont moins, mais que se baser uniquement sur ce critère et prélever un émolument de 2 pour mille sans aucun plafonnement pouvait aboutir à une disproportion manifeste entre émolument et valeur objective de la prestation étatique lorsque les frais pour la réalisation étaient particulièrement modestes et que le produit de la réalisation était très élevé. Il a jugé qu'en l'occurrence, le principe d'équivalence était violé, un émolument de plus de 200'000 fr. n'ayant manifestement plus rien à voir avec la prestation étatique qui avait consisté en un ordre donné à une banque (consid. 2.4). b) En l'espèce, l'immeuble n'étant pas utilisé, l'émolument annuel de l'Office a été calculé conformément à l'art. 27 al. 2 OELP et fixé à un pour mille de la valeur d'estimation de l'immeuble, non contestée, de 95'907'000 fr., ce qui représente 97'907 fr. pour chaque année de 2019 à 2021 et 87'914 fr. 75 pour les mois de janvier à novembre 2022. Contrairement à ce que soutient la recourante, on est très loin en l'espèce du cas jugé dans l'ATF 130 III 225 précité, dont elle se prévaut. Il résulte en effet de la liste chronologique détaillée des émoluments et dettes de la masse jointe au décompte litigieux du 28 juillet 2023 que l'Office a déployé en qualité de gérant légal une activité soutenue dès le mois de décembre 2018 et jusqu'à la vente aux enchères des lots de PPE en cause, et même au-delà. Ce constat résulte également des procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires tenues en 2019 (deux), 2020, 2021 et 2022, produits au dossier. On ne voit au demeurant pas que l'Office aurait dû produire encore d'autres pièces pour démontrer qu'il avait bien effectué les tâches détaillées dans ladite liste, sauf à considérer qu'il ait inventé ces tâches et leurs dates d'exécution. Il s'ensuit que le principe d'équivalence n'a pas été violé. Le grief doit être rejeté. B. Charges de PPE a) La propriété par étages, comme toute autre forme de copropriété, confère à ceux qui y participent une quote-part idéale du bien qui en est l'objet, soit l'immeuble dans son ensemble, avec ses parties intégrantes et ses accessoires. A chaque quote-part sont attachés le droit exclusif d'utiliser et d'aménager des parties déterminées du bâtiment, ainsi que le droit à une utilisation concurrente des parties communes. Le propriétaire d'étage n'est pas propriétaire de son appartement, mais copropriétaire de tout l'immeuble (ATF 94 II 231). La valeur économique de son bien ne dépend pas uniquement de l'état des locaux dont il a l'usage exclusif mais aussi, voire principalement, de l'entretien général du bâtiment et des installations communes, et du soin apporté à l'administration de l'immeuble dans son ensemble. Il s'ensuit que les charges communes et les frais d'administration profitent, en proportion de leurs parts, à tous les propriétaires d'étages, qui doivent dès lors les supporter

dans la même proportion (Message du Conseil fédéral du 7 décembre 1962, FF 1962 II 1498). Tel est le principe retenu à l'art. 712h CC. La contribution que le copropriétaire en faillite doit verser à ces frais et charges sert donc à maintenir la valeur d'un actif tombé dans la masse. Elle représente une dette de la masse depuis l'ouverture de la faillite, sans que doive être démontrée l'utilité, pour la part en cause, des dépenses qu'elle sert à financer (ATF 106 III 118 consid. 5). Il n'y a pas lieu de tenir compte de ce que les locaux du copropriétaire en faillite sont demeurés vides durant la période considérée. Les frais d'entretien et d'administration contribuent en effet au maintien de la valeur de l'immeuble. Un bâtiment mal entretenu, mal administré ou d'aspect peu soigné subit une moins-value qui se répercute sur toutes les parts de copropriété. Les frais d'entretien et d'administration profitent dès lors même au copropriétaire qui n'utilise pas les locaux réservés à son usage exclusif. Il importe peu, au demeurant, que le propriétaire d'étage soit en mesure de pourvoir à l'administration à moindres frais, notamment par l'intervention des organes de la masse lorsqu'il est déclaré en faillite. L'administration d'un immeuble en propriété par étages doit être commune et organisée de manière durable. En conséquence, on doit en principe considérer comme dette de la masse la contribution aux frais des catégories suivantes : conciergerie, entretien, abonnements d'entretien, assurances, taxes et impôts assis sur l'immeuble dans son ensemble, frais administratifs et honoraires de l'administrateur ; la part aux frais d'électricité, de gaz et d'eau ne représente une dette de la masse que dans la mesure où ces frais se rapportent aux parties communes du bâtiment ou à des installations communes (ATF 106 III 118 consid. 6). b) En l'espèce, la part aux charges de PPE de la société faillie a été calculée au prorata des 849,9 millièmes des parts de propriété de la masse, sur la base des budgets de fonctionnement approuvés par les assemblées des copropriétaires de la PPE des années 2019 à 2022, les budgets de 2019, 2020 et 2021 ayant été abaissés rétroactivement, à la demande de la recourante et avec l'accord des copropriétaires, à 500'000 fr. par année, et celui de l'année 2022 établi à 979'022 francs. La somme de cette part se monte à 2'106'920 fr. 80 pour les quatre années considérées. Ce calcul ne prête pas le flanc à la critique. La répartition de cette somme est également correcte entre dettes de la masse à payer à charge de l'adjudicataire par imputation sur le prix de vente pour les charges de PPE des mois de janvier 2019 à novembre 2022, soit 2'037'581 fr. 57, et débours à charge de l'adjudicataire sans imputation sur le prix de vente pour les charges de PPE du mois de décembre 2022, soit 69'339 fr. 23. Le grief de la recourante, qui se borne à soutenir de manière toute générale que les charges de PPE ne seraient pas « nécessaires » pour maintenir la valeur de l'immeuble dans son ensemble, doit être rejeté. III. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé, dans le sens résultant de ses considérants, à savoir que la plainte est partiellement admise et l'Office invité à déduire des charges de PPE les factures d'électricité que la plaignante a réglées pour le montant total de 59'384 fr. 70. 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 sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35]).

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