

VD_GERICHTE FA21.047797 vom 1. Juni 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-06-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_FA21.047797

FR: VD_GERICHTE FA21.047797 du 1 juin 2022

IT: VD_GERICHTE FA21.047797 del 1 giugno 2022

Erwägungen

E. 10

novembre 2021 ainsi qu'à l'allocation de dépens pour témérité. c) L'audience de plainte s'est tenue le 6 décembre 2021 en présence de J. _____, assistée de son conseil, du substitut de l'Office des faillites [...], assisté de l'agent d'affaires Christophe Savoy, et de [...] qui représentait l'intervenante Banque Raiffeisen de la Broye. Lors de cette audience, l'Office des faillites a réitéré sa conclusion tendant à ce que des dépens lui soient alloués pour témérité, au motif que la plainte n'était fondée que sur le pouvoir d'appréciation du juge et des règles constitutionnelles. La plaignante a conclu au rejet de cette conclusion ainsi qu'au rejet des conclusions prises dans les déterminations de l'Office des faillites du 2 décembre 2021. d) Par décision du 12 novembre 2021, l'autorité inférieure de surveillance a accordé à la plaignante le bénéfice de l'assistance judiciaire, avec effet au

- 12 - 5 novembre 2021, et désigné l'avocate Jessica Renevey en qualité de conseil d'office.

4. a) Par décision rendue le 25 janvier 2022, notifiée à J. _____ le 26 janvier suivant, le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, statuant en qualité d'autorité inférieure de surveillance, a rejeté la plainte déposée le 10 novembre 2021 par J. _____ (I), a rendu sa décision sans frais judiciaires ni dépens (II), a arrêté l'indemnité finale de l'avocate Jessica Renevey, conseil d'office de la plaignante, à 2'551 fr. 55, TVA comprise et l'a relevé de sa mission de conseil d'office (III et IV), a dit que la bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement de l'indemnité de son conseil d'office supportée par l'Etat (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI). Le premier juge a considéré qu'il ne ressortait ni de la décision rendue le 15 septembre 2021 ni d'aucune disposition légale, en particulier des art. 17 et 18 ORFI, que l'Office des faillites, auquel incombait la gérance légale de l'immeuble n° [...] de la commune de Payerne, aurait l'obligation de reloger la plaignante et sa fille pendant la durée nécessaire au constat des défauts du bâtiment situé sur la parcelle en question ni pendant la durée des travaux à intervenir ; que la seule allégation de la plaignante, selon laquelle elle vivait dans des conditions difficiles lui causant des problèmes de santé et que [...] a recommandé son relogement pendant la durée des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, ne suffisait pas non plus à mettre une telle obligation à la charge de l'Office des faillites ; que cela était d'autant plus vrai que la plaignante ne payait aucun loyer à l'Office des faillites ; qu'elle n'était par ailleurs toujours pas formellement inscrite au Registre foncier en qualité de copropriétaire de l'immeuble litigieux, bien qu'elle se revendique comme telle, ce que la masse en faillite ne contestait pas ; qu'il y avait lieu de relever qu'en tant que copropriétaire de cet immeuble, la plaignante était également coresponsable de son état ; qu'il lui appartenait, le cas échéant, d'entreprendre

- 13 - elle-même les démarches nécessaires en vue de trouver un nouveau logement ; que dans ces circonstances, la conclusion II de sa plainte devait être rejetée ; que s'agissant de la

conclusion III, l'Office des faillites s'était conformé au chiffre II de la décision du 15 septembre 2021 en mandatant la société [...] afin d'établir la liste des défauts du bâtiment en cause et la société [...] afin d'estimer la valeur actualisée de l'immeuble ; qu'en particulier, [...] avait informé l'Office des faillites par courriel du 6 octobre 2021 des défauts qu'elle avait pu constater après une première vision locale sommaire ainsi que des sondages qui devaient être réalisés ; que par courriel du 27 octobre 2021, l'Office des faillites avait donné son accord à [...] pour que celle-ci exécute sans tarder différentes mesures conservatoires et l'a autorisée à procéder aux autres sondages importants requis afin de vérifier l'état de la cheminée et de la toiture, les appuis des murs porteurs, la provenance des infiltrations d'eau et l'état des poutres et des planchers ; que les mesures ordonnées par décision du

E. 15

septembre 2021 étaient ainsi en cours d'exécution, l'Office des faillites étant maintenant dans l'attente des rapports définitifs de [...] et de [...]; que ces rapports n'ayant pas encore été établis, il n'était pas possible, en l'état, de déterminer les travaux nécessaires à la stabilisation de la situation de l'immeuble ; que par conséquent, il n'était pas encore possible d'ordonner à l'Office des faillites de mandater les corps de métier compétents pour procéder à la réparation de l'immeuble ; que, comme déjà mentionné dans la décision du 15 septembre 2021, ce n'est qu'après réception par l'Office des faillites des rapports susmentionnés qu'il sera possible d'aviser sur les travaux devant être exécutés ; que dans ces circonstances, la conclusion III de la plainte devait également être rejetée. b) Par acte du 3 février 2022, J._____ a recouru contre cette décision, concluant, avec suite de frais et dépens : - principalement à ce que le chiffre I du dispositif de la décision du 25 janvier 2022 est réformé en ce sens que la décision de l'Office des faillites du 28 octobre 2021 est annulée et les conclusions de la plainte du 10 novembre 2021 sont admises et que, partant, ordre soit donné à l'Office des faillites de mandater immédiatement les corps de métier

- 14 - compétents pour procéder à la réparation de l'immeuble sis [...] à Payerne, - subsidiairement à ce que le chiffre I du dispositif de la décision du 25 janvier 2022 est réformé en ce sens que la décision de l'Office des faillites du 28 octobre 2021 est annulée et la conclusion III de la plainte du 10 novembre 2021 est admise et que, partant, ordre soit donné à l'Office des faillites de mandater immédiatement les corps de métier compétents pour procéder à la réparation de l'immeuble sis [...] à Payerne, - plus subsidiairement à ce que le chiffre I du dispositif de la décision du 25 janvier 2022 est annulé et la cause renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A l'appui de son acte de recours, la recourante a produit un lot de pièces, dont un courrier que [...] a adressé à son conseil le 2 février 2022, de la teneur suivante : « Maître, Sur demande de Madame [...], nous avons établi une offre en qualité d'ingénieur civil afin de lister les défauts du bâtiment situé sur la parcelle [...] de la Commune de Payerne, soit les problèmes auxquels il doit être remédié pour que, d'une part, ce bâtiment demeure conforme à l'utilisation qui peut en être attendue et, d'autre part, qu'il cesse de se dégrader de façon prématurée. Cette offre a ensuite été acceptée par l'office des faillites. Suite à une première vision locale, nous avons déjà constaté les éléments suivants : - La cheminée est fissurée et en très mauvais état. La stabilité de celle-ci est très incertaine et des infiltrations d'eau sont constatées. - Les infiltrations sont constatées dans les murs de façade en moellons. De ce fait, les têtes d'appuis des poutres en bois dans ceux-ci sont certainement humides et leur fonction altérée. - Les infiltrations d'eau ont dégradées la construction en bois. La sécurité structurale des poutres et planchers en bois n'est plus garantie. Des

affaissements sont constatés et les faux plafonds sont déjà tombés par endroit. De plus, d'autres spécialistes intervenus directement sur la demande de Mme J. _____, ont également relevé les défauts suivants : - Les installations électriques ne sont plus conformes. - Le chauffage n'est plus exploité, induisant un taux d'humidité intérieur excessif. Cela empêche les éléments humides de sécher et contribue à une dégradation continue des éléments porteurs. - Présence d'humidité dans les coffrets électriques.

- 15 - - Présence supposée d'amiante. Au vu de ces premières constatations rapides, nous aurons besoin de réaliser des sondages importants pour : - Vérifier l'état de la cheminée et de la toiture. - Vérifier si les appuis dans les murs porteurs sont encore sains. - Vérifier la provenance des infiltrations d'eau. - Vérifier l'état des poutres et plancher, ce que nous obligera à démonter en partie les faux plafonds. D'autres interventions devront impérativement être menées en parallèle par des spécialistes qui ne sont, à notre connaissance, pas encore mandatés pour les travaux suivants : - Vérifier l'état des installations électriques. - Vérifier l'état de l'installation du chauffage. - Vérifier la présence d'amiante. Afin de nous permettre une vision globale et précise du bâtiment tout en garantissant la sécurité de tous les acteurs, nous recommandons vivement de reloger provisoirement les habitants pour plus de précautions. En l'état, nous souhaitons des éclaircissements sur les points suivants afin de poursuivre notre mandat en toute sécurité : - Les installations électriques sont conformes ou coupées. - La présence d'amiante a été contrôlée et listée dans un rapport. - Les locataires sont logés en toute sécurité. (...) » Par courrier du 9 février 2022, le Président de la cour de céans a informé la recourante qu'il serait statué sur la requête d'assistance judiciaire qu'elle a formulée dans le cadre de son recours dans l'arrêt à intervenir. Le 21 février 2022, la Banque Raiffeisen de la Broye a déposé une réponse par son avocat Serge Demierre, concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. Elle a produit quatre pièces sous bordereau. Par réponse du 22 février 2022, l'Office des faillites, par son manda-taire, a conclu au rejet du recours, avec suite de frais et dépens.

- 16 - La recourante a déposé des déterminations le 1er mars 2022, confirmant ses conclusions du 3 février 2022. Elle a produit une pièce. Le 2 mars 2022, la Banque Raiffeisen de la Broye a également déposé des déterminations. Le 2 mars 2022, la recourante a encore produit une pièce. Le 11 avril 2022, l'Office des faillites, se référant à l'écriture de la recourante du 2 mars 2022, a produit une pièce. Le même jour, la recourante a encore produit une pièce. Le 14 avril 2022, la recourante a déposé encore une écriture et produit deux pièces. En droit : I. a) Aux termes de l'art. 18 al. 1 LP (loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1), toute décision de l'autorité inférieure peut être déférée à l'autorité cantonale supérieure de surveillance dans les dix jours à compter de la notification. Le recours s'exerce par acte écrit et motivé (art. 28 al. 1 et 3 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP ; BLV 280.05] ; TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.2). Selon le Tribunal fédéral, il découle de l'art. 18 LP et de la jurisprudence y relative que le recours doit contenir un exposé, à tout le moins sommaire, des moyens invoqués à son appui (TF 5A_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1). L'art. 28 al. 3 LVLP, qui selon une jurisprudence constante, impose aux parties de motiver leur recours, soit d'indiquer leurs moyens, faute de quoi le recours est irrecevable (CPF 24 juillet

- 17 - 2019/37 ; CPF 23 novembre 2011/43 ; CPF 27 mai 2011/17 ; CPF 8 mai 2009/19 ; CPF 19 avril 2006/7), ne revêt ainsi aucune portée propre (TF 5A_118/2018 précité). La

jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de recours selon les art. 319 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) - applicable par analogie - exige que le recourant démontre le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et que son argumentation soit suffisamment explicite pour que l'instance de recours puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles il fonde sa critique (TF 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.1, Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2015, p. 512). Un vice dans la motivation n'est pas réparable (ATF 126 III 30, JdT 2000 II 11). La procédure de plainte et de recours en matière de poursuites et de faillite est régie notamment par l'art. 20a LP et, dans le canton de Vaud, par la LVLP. Le droit cantonal détermine dans quelle mesure les faits et moyens de preuve nouveaux peuvent être invoqués devant l'autorité de surveillance cantonale supérieure (TF 5A_57/2016 du

E. 20

avril 2016 consid. 3.2.1 et les références). L'art. 28 al. 4 LVLP autorise l'allégation de faits nouveaux et la production de nouvelles pièces par la partie recourante. Cela ne peut toutefois pas se produire à n'importe quel moment de la procédure de deuxième instance. Les moyens de la partie recourante doivent être invoqués dans le délai de recours. Sauf exercice du droit de réplique, une écriture complémentaire produite après l'échéance de ce délai ne peut plus être prise en considération même si elle a été annoncée dans une déclaration de recours ou un recours formé en temps utile (ATF 126 III 30 consid. 1b, JdT 2000 II 11 ; CPF 11 mars 2019/2). Il s'ensuit que les moyens nouveaux doivent être invoqués et les pièces nouvelles produites dans le délai de recours (CPF 1er juin 2021/15 ; CPF 30 mars 2016/15 ; CPF 18 septembre 2015/39). b) En l'espèce, le recours a été déposé en temps utile.

- 18 - La recourante conclut principalement à ce que « les conclusions de la plainte du 10 novembre 2021 sont admises et que, partant, ordre soit donné à l'Office des faillites de mandater immédiatement les corps de métier compétents pour procéder à la réfection de l'immeuble sis [...] à Payerne » et, subsidiairement, à ce que « la conclusion III de la plainte du 10 novembre 2021 est admise et que, partant, ordre soit donné à l'Office des faillites de mandater immédiatement les corps de métier compétents pour procéder à la réfection de l'immeuble (...) ». A la lecture de ces conclusions, la recourante semble contester les deux objets de la décision attaquée – la réfection de l'immeuble et la question de son relogement – dans la mesure où la conclusion II de sa plainte, englobée dans la conclusion principale de son recours, concernait la seconde question. Si tel est le cas, son recours sur ce point est irrecevable faute d'être motivé ; en effet, la recourante ne formule aucun grief contre la décision entreprise en tant qu'elle statue sur la question de son relogement aux frais de la masse en faillite. Ainsi, le recours n'est recevable que dans la mesure où il vise la décision attaquée sur la question de la réfection de l'immeuble litigieux, le recours étant suffisamment motivé sur ce point. Les pièces produites à l'appui du recours sont recevables. La réponse de la Banque Raiffeisen de la Broye du 21 février 2022 est également recevable, ainsi que les pièces qui l'accompagnent (art. 31 al. 1 LVLP). Il en va de même de la réponse de l'Office des faillites du 22 février 2022 (art. 31 al. 1 LVLP). La détermination spontanée de la recourante du 1er mars 2022 est recevable en vertu de son droit d'être entendue (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1 et les références citées ; ATF 139 II 189 consid. 3.2 ; ATF 138 I 484 consid. 2).

- 19 - Il en va de même de la détermination spontanée de la Banque Raiffeisen de la Broye du 2 mars 2022. En revanche, les pièces produites à l'appui de ces écritures, après l'échéance du délai de recours, respectivement du délai de détermination, sont irrecevables. La détermination spontanée de l'Office des faillites du 11 avril 2022, déposée plus de dix jours après réception de l'écriture de la recourante du 2 mars 2022, est irrecevable, de même que la pièce produite à son appui. La pièce produite par la recourante le 11 avril 2022, bien après l'échéance du délai de recours, est irrecevable (seules certaines données figurant dans un extrait du Registre foncier étant notoires ; TF 1C_547/2020 du 25 septembre 2021 consid. 2.1). Enfin, l'écriture et les pièces déposée par la recourante le 14 avril 2022, largement tardives, sont irrecevables. II. a) Aux termes de l'art. 17 al. 1 LP, sauf dans les cas où la loi prescrit la voie judiciaire, il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait. La plainte doit être déposée dans les dix jours de celui où le plaignant a eu connaissance de la mesure (art. 17 al. 2 LP). Par « mesure » de l'office, le Tribunal fédéral dit qu'il faut entendre tout acte d'autorité accompli par l'office ou par un organe de la poursuite en exécution d'une mission officielle dans une affaire concrète (ATF 129 III 400 consid. 1.1 ; ATF 128 III 156 consid. 1c et les références ; TF 5A_431/2021 du 13 juillet 2021 consid. 3.2.2.2). L'acte de poursuite doit être de nature à créer, modifier ou supprimer une situation du droit de l'exécution forcée dans l'affaire en question (ATF 129 III 400 consid. 1.1). En d'autres termes, il doit s'agir d'un acte matériel qui a pour but la continuation ou l'achèvement de la procédure d'exécution forcée et qui produit des effets externes (parmi l'abondante casuistique : ATF 116 III 91 consid. 1) ; tel n'est pas le cas d'une déclaration d'ordre général, d'une

- 20 - communication de l'office sur ses intentions ou d'un simple avis (ATF 116 III 93, consid. 1, rés. in JT 1992 II 93). Ne constituent pas des mesures susceptibles de plainte les simples avis ou conseils de l'autorité de poursuite, les instructions ou directives générales ainsi que la confirmation d'une décision déjà prise (Cometta/Möckli, in Basler Kommentar, SchKG I, 3e éd., 2022, n. 22 ad art. 17 LP et les références ; Erard, in Dallève/Foëx/Jeandin (éd.), Commentaire romand, Poursuite et faillite, nn. 10 et 15 ad art. 17 LP ; TF 5A_1035/2015 du 26 mai 2016 consid. 3.2). La qualité pour porter plainte selon l'art. 17 LP est reconnue à toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés ou, à tout le moins, atteinte dans ses intérêts de fait par une mesure ou une omission d'un organe de la poursuite. Le plaignant doit dans tous les cas poursuivre un but concret ; il doit être matériellement lésé par les effets de la décision attaquée et avoir un intérêt digne de protection à sa modification ou à son annulation (ATF 139 III 384 consid. 2.1 et les références ; TF 5A_324/2015 du 21 août 2015 consid. 3.4.1). b) En l'espèce, l'immeuble litigieux est géré par l'Office des faillites dans le cadre de la liquidation, ordonnée le 15 février 2017, de la succession répudiée du défunt époux de la recourante. Cette dernière a sollicité, le 8 août 2017, la suspension de la procédure de liquidation afin de pouvoir requérir son inscription en qualité de propriétaire de l'immeuble. La recourante admet elle-même que cette inscription n'est à ce jour pas intervenue, malgré l'accord de l'Office des faillites. Elle n'indique toutefois pas en quelle qualité, au vu de ces circonstances, elle porte plainte ni en quoi le fait qu'elle occupe l'immeuble - sans être inscrite comme propriétaire et sans être locataire - lui donnerait cette qualité. La question de la qualité de la recourante pour porter plainte - douteuse - peut toutefois demeurer ouverte au vu des considérants qui suivent. c) La plainte du 10 novembre 2021 est dirigée contre le courrier de l'Office des faillites du 28 octobre 2021. Ce courrier faisait suite à la lettre de la recourante

du 25 octobre précédent, par laquelle

- 21 - celle-ci sollicitait de l'office qu'il la reloge au vu de l'état de l'immeuble litigieux. Dans sa réponse du 28 octobre 2021, l'Office des faillites a indiqué aa) que les investigations sur l'état de l'immeuble, ordonnées par le tribunal le 15 septembre 2021, avaient été confiées à la société [...] selon devis du 6 septembre 2021 et que, conformément à la décision du tribunal, ce n'est qu'à réception du rapport de celle-ci que de nouvelles mesures provisoires seraient discutées en vue de la sécurisation de l'immeuble et bb) que l'Office des faillites n'avait aucune obligation de reloger la plaignante aux frais de la masse et ce d'autant moins que l'intéressée revendiquait la copropriété de l'immeuble, ce que la masse en faillite ne contestait pas, relevant que chaque copropriétaire avait la faculté de procéder aux actes d'administration courants, tels que réparations et entretien. aa) a) S'agissant du premier objet du courrier du 28 octobre 2021, la recourante soutient que tant qu'elle n'est pas formellement inscrite au Registre foncier en qualité de copropriétaire du bien-fonds n° [...] de la commune de Payerne, l'Office des faillites est responsable du bon entretien et de la gestion de l'immeuble en raison de la gérance légale, que celui-ci ne lui a jamais réclamé le paiement d'un loyer et qu'en mandatant [...], l'Office des faillites ne s'est pas conformé à la décision du tribunal du 15 septembre 2021. Sur ce dernier point, elle plaide que [...], société d'ingénierie civile, ne serait pas compétente pour réaliser les mesures conservatoires ordonnées par l'Office des faillites dans son courriel du 27 octobre 2021, à savoir la stabilisation de la cheminée, le colmatage des infiltrations d'eau, la pose d'étais et le rétablissement de l'électricité et du chauffage, et n'aurait pas « les compétences techniques pour lister les défauts relatifs à d'autres corps de métiers » ni « les compétences professionnelles nécessaires pour se prononcer sur l'entier des défauts du bâtiment » (recours, p. 6). A l'appui de son argumentation, elle a produit, en particulier, un courrier que [...] a adressé à son conseil le 2 février 2022.

- 22 - En fait, la recourante reproche à l'Office des faillites de ne pas ordonner l'exécution des travaux de réfection qu'elle souhaite voir réaliser. Elle ne saurait être suivie. En effet, comme l'a relevé le premier juge, il convient d'abord d'attendre le rapport de [...] afin de définir, dans un deuxième temps, les éventuels travaux à entreprendre pour la conservation de l'état de l'immeuble, conformément à ce qui a été ordonné par le tribunal du 15 septembre 2021. Le courrier que ladite société a adressé au conseil de la recourante le 2 février 2022 n'y change rien ; celle-ci n'indique nullement qu'elle ne serait pas en mesure de mener à bien son mandat, mais uniquement qu'il y a lieu de vérifier l'état des installations électriques et du chauffage et de contrôler la présence d'amiante dans l'immeuble. Si [...] a besoin de l'aide d'autres corps de métier pour rendre son rapport, il lui est loisible de s'adresser à l'Office des faillites pour s'enquérir de la manière de procéder. Rien n'indique par ailleurs que [...] ne serait pas qualifiée pour identifier les défauts de l'immeuble et procéder aux mesures demandées par l'Office des faillites le 27 octobre 2021, mesures contre lesquelles la recourante n'a du reste pas déposé plainte, pas plus que contre la désignation de l'entreprise [...] dont elle a connaissance depuis le 4 octobre 2021. Dans ces circonstances, le refus de l'Office des faillites d'ordonner - en l'état, avant la reddition du rapport de [...] - les travaux de réfection demandées par la recourante n'est pas critiquable. bb) S'agissant du second objet de l'avis de l'office du 28 octobre 2021, à savoir son refus de reloger la plaignante aux frais de la masse en faillite, il n'y a pas lieu de statuer, faute de motivation du recours sur ce point (cf. consid. I a) supra). III. a) Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et la décision du 25

janvier 2022 confirmée.

- 23 - Au vu du sort du recours, la requête d'assistance judiciaire de la recourante doit être rejetée. Il était en effet clair d'emblée que les travaux de réfection réclamés par la recourante ne pourraient pas être exécutés avant le constat des défauts par [...] et que la recourante n'avait pas à juger des compétences de cette entreprise, dont elle n'a du reste pas contesté le choix au moment où elle a été mandatée. Le présent arrêt est rendu sans frais judiciaires ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 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.