Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
7B.56/2006 /frs

Arrêt du 17 mai 2006
Chambre des poursuites et des faillites

Composition
Mme et MM. les Juges Hohl, Présidente,
Meyer et Marazzi.
Greffier: M. Braconi.

Parties
Banque X._____,
recourante, représentée par Me Alexandre Reil, avocat,

contre

Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud, en qualité d'autorité supérieure de surveillance, route du Signal 8, 1014 Lausanne.

Objet
gérance légale; encaissement des loyers,

recours LP contre l'arrêt de la Cour des poursuites
et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud,
en qualité d'autorité supérieure de surveillance, du
10 mars 2006.

Faits:
A.
L'immeuble n°425 du registre foncier de la commune de A._____, est propriété de Y._____ SA, dont B._____ est l'actionnaire unique. Par contrat de bail du 18 décembre 1990, annoté au registre foncier et prolongé par avenant du 6 mars 1996, il est loué à B._____ pour la période du 1er janvier 1991 au 31 décembre 2006 pour un loyer de 144'000 fr. par année. Une cédule hypothécaire au porteur de 6'500'000 fr. grevant cet immeuble en premier rang a été nantie en faveur de la Banque X._____ pour un prêt à terme fixe de 8'000'000 fr. octroyé à B._____.
B.
B.a Le 12 octobre 1998, la Banque X._____ a requis sur la base de cette cédule une poursuite en réalisation de gage immobilier à l'encontre de Y._____ SA pour un montant de 6'500'000 fr. avec intérêts à 10% l'an dès le 6 juillet 1998. La poursuivie a fait opposition au commandement de payer qui lui a été notifié par l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Nyon-Rolle. La mainlevée provisoire a été accordée tant pour la créance que pour le droit de gage à concurrence de 6'500'000 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 7 juillet 1998.
B.b Le 12 octobre 1998, la Banque X._____ a aussi requis la gérance légale de l'immeuble. Par avis du 19 octobre 1998, l'office a avisé Y._____ SA qu'il encaisserait désormais les loyers; celle-ci s'étant opposée à cette mesure pour le motif que le loyer payé par B._____ lui était versé en compensation d'une créance dont ce dernier était titulaire à son égard, l'office a imparti à la poursuivante un délai de 10 jours pour ouvrir action.
B.c Le 25 novembre 1998, la Banque X._____ a déposé une action en reconnaissance du droit de gage devant la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois. De son côté, Y._____ SA a ouvert action en libération de dette devant la même juridiction le 29 juin 1999.

L'office a maintenu la gérance légale et chargé C._____ SA de l'encaissement des loyers; par avis du 30 novembre 1998, il a invité B._____ à s'acquitter des loyers en mains de la régie. Invoquant la compensation, le prénommé s'y est refusé.
B.d Par jugement du 29 septembre 2004, après jonction des causes, la Cour civile a rejeté l'action en libération de dette et accueilli l'action en reconnaissance du droit de gage en ce sens que ce droit comprend dès le 19 octobre 1998 les loyers dus par les locataires.
C.
A la suite de cette décision, la Banque X._____ a demandé que la gérance légale soit rétablie. Après divers échanges de correspondance et l'obtention de nouveaux renseignements, l'office a, par avis du 11 juillet 2005, invité la société D._____ SA - avec laquelle B._____ avait signé le 11 février 2000 un bail de sous-location pour une durée initiale de cinq ans, du 1er juin 2000 au 31 mai 2005 - à s'acquitter en ses mains des loyers à échoir dus à B._____; copie de cet avis a été adressée à ce dernier et à Y._____ SA.

Contre cet avis, B._____ a déposé plainte auprès du Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte, en qualité d'autorité inférieure de surveillance. Par prononcé du 26 septembre 2005, cette autorité a rejeté la plainte, en considérant que, vu le jugement de la Cour civile du 29 septembre 2004, le droit de gage comprenait dès le 19 octobre 1998 les loyers dus par les locataires, donc également ceux dont la société sous-locataire était redevable, et que les loyers que celle-ci avait versés directement à la propriétaire étaient dès lors soumis à la mainmise de l'office.

Statuant le 10 mars 2006 sur le recours de B._____, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud, autorité supérieure de surveillance, a admis le recours et réformé la décision attaquée en ce sens que la plainte est admise et que l'avis de l'office du 11 juillet 2005 est annulé.
D.
La Banque X._____ forme un recours à la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral, concluant à la réforme de cet arrêt dans le sens du rejet de la plainte et du maintien de l'avis de l'office.

B._____ propose le rejet du recours.

La Chambre considère en droit:
1.
En vertu de l'art. 19 al. 1 LP, toute décision de l'autorité cantonale supérieure de surveillance peut être déférée au Tribunal fédéral dans les dix jours dès sa notification pour violation du droit fédéral ou de traités internationaux conclus par la Confédération, ainsi que pour abus ou excès du pouvoir d'appréciation.

Interjeté en temps utile contre une décision de l'autorité supérieure de surveillance en matière d'avis aux locataires et fermiers au sens des art. 152 al. 2 LP et 91 al. 1 ORFI, le présent recours est recevable.
2.
2.1 D'après l'autorité supérieure de surveillance, par son jugement au fond - définitif et exécutoire - sur l'action en reconnaissance du droit de gage ouverte par la créancière gagiste contre le propriétaire (art. 93 al. 2 ORFI), la Cour civile a jugé que le droit de gage comprend les loyers dus par le locataire, tout en admettant que l'immobilisation de ces loyers laisse intacte la faculté du locataire de compenser sa dette avec une créance qu'il détient contre le propriétaire de l'immeuble, en sorte qu'il peut opposer ce moyen à l'office. Estimant devoir trancher la question de savoir si le droit de gage s'étend également aux sous-loyers dus par le sous-locataire au locataire, elle a considéré que les créances de sous-location ne constituent pas des fruits civils et que les sous-loyers échappent ainsi au droit de gage, même si le locataire principal encaisse le sous-loyer et ne s'acquitte pas de ses propres obligations; en effet, il s'agit là d'un droit de gage mobilier du créancier gagiste immobilier sur les créances envers le locataire, qui ne peut dès lors concerner les créances à l'égard du sous-locataire.

Examinant ensuite les critiques de la créancière gagiste et de l'office, l'autorité supérieure a retenu que le jugement de la Cour civile ne traite pas la question des sous-loyers; en particulier, il n'est pas indiqué que la société Z._____ SA aurait versé la somme de 90'000 fr. comme sous-locataire. En outre, à supposer qu'il

règle le problème, ce jugement n'est pas opposable à B._____, qui n'était pas partie au procès. Quant à l'arrêt 7B.129/2001, il n'est d'aucun secours, car il ne vise pas les sous-loyers, mais les loyers. Et il importe peu, en l'espèce, que les sous-loyers soient versés sur un compte de la propriétaire, en vertu d'un mandat d'encaissement conféré à celle-ci par le sous-bailleur et locataire principal, puisque cette instruction de paiement ne génère aucun droit propre en faveur du propriétaire sur les loyers versés. La situation du sous-bailleur n'est pas assimilable à celle du tiers ayant obtenu la jouissance de l'immeuble par un acte du propriétaire tombant sous le coup de l'art. 806 al. 3 CC. Enfin, aucun élément du dossier ne permet d'admettre le moyen tiré du principe de la transparence.
2.2 A ces motifs, la recourante oppose quatre griefs:
Tout d'abord, la gérance doit être instaurée dès que l'immeuble produit des loyers et il n'est pas décisif que ceux-ci soient dus directement au propriétaire ou à un tiers au bénéfice d'un quelconque droit d'usage; or, en l'occurrence, la sous-locataire s'acquitte des loyers en mains du propriétaire. Ensuite, B._____ commet un abus de droit (art. 2 al. 2 CC) en se prévalant de la dualité juridique entre lui-même et la société propriétaire pour prétendre prélever personnellement des loyers; il doit être considéré comme le propriétaire et la société D._____ SA comme la locataire. En outre, l'art. 806 al. 3 CC accorde un droit de préférence aux créanciers gagistes contre les actes du propriétaire; or, le contrat de sous-location a été conclu pour soustraire les revenus locatifs aux créanciers poursuivants et il ne leur est donc pas opposable. Enfin, le dispositif du jugement de la Cour civile reconnaît l'extension du droit de gage aux loyers et la motivation de cette décision ne peut pas être interprétée contre son dispositif.

De son côté, l'intimé expose qu'il est injuste que le locataire, qui n'est ni propriétaire de l'immeuble ni débiteur de la dette, voie sa situation aggravée en ce sens qu'il ne pourrait plus compenser les loyers avec sa créance d'actionnaire. De plus, il y a un risque que tant le loyer que le sous-loyer doivent être versés à l'office. Les conditions d'un abus de droit ne sont pas davantage réunies, dès lors que l'immeuble a été tout d'abord loué pendant quatre ans, les actions de Y._____ SA n'ayant été acquises que par la suite. L'art. 806 al. 3 CC ne trouve pas application, n'étant pas lui-même propriétaire de l'immeuble. Enfin, le jugement de la Cour civile ne lui est pas opposable; de toute façon, on ne peut l'interpréter de manière extensive en ce sens qu'il concernerait les sous-loyers.
3.
3.1 Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, si le créancier gagiste poursuivant exige que le gage comprenne les loyers et fermages (cf. art. 806 CC), l'office avise de la poursuite les locataires et les fermiers, et les invite à payer en ses mains les loyers et fermages qui viendront à échéance (art. 152 al. 2 LP et 91 al. 1 ORFI). En même temps qu'il notifie cet avis, l'office informe le propriétaire qu'il lui est interdit de percevoir ces loyers et fermages ou d'en disposer (art. 92 al. 1 ORFI). La gérance légale de l'immeuble et l'immobilisation des loyers et fermages selon ces dispositions ont le caractère de mesures conservatoires urgentes jusqu'à ce que le créancier gagiste requière la réalisation de l'immeuble (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 34 ad art. 152 LP); à compter de la réquisition de vente, l'office des poursuites pourvoit en effet à la gérance de l'immeuble de la manière prévue, en matière de poursuite par voie de saisie, dès la date de la saisie (art. 101 ORFI; Gilliéron, op. cit., n. 36 ad art. 152 LP). Si le propriétaire du gage soutient que les loyers et fermages ne sont pas compris dans le gage (art. 92 al. 2 ORFI), l'office doit fixer au
créancier un délai de 10 jours pour ouvrir action en reconnaissance du droit de gage contesté sur les loyers et fermages (art. 93 al. 2 ORFI).

Si un tiers soutient que les loyers et fermages ne doivent pas être pris en considération dans la poursuite en réalisation du gage, l'office est tenu de suivre la procédure des art. 106 ss LP (Känzig/Bernheim, in: Basler Kommentar, n. 32 ad art. 152 LP; Jacques Reymond, Le nouveau droit de la poursuite, in: Les gages immobiliers, Constitution volontaire et réalisation forcée, Bâle/Genève/Munich 1999, p. 211). De même, lorsque, comme ici, un tiers - qui se prévaut de sa qualité de locataire et non de propriétaire du gage - conteste l'extension du droit de gage sur des montants qu'il qualifie de «sous-loyers», l'office doit prendre sous sa garde les créances litigieuses en avisant les débiteurs de s'en acquitter en ses mains (art. 152 al. 2 LP et 91 al. 1 ORFI) et procéder conformément aux art. 106 ss LP. Il incombe au juge civil de connaître des questions de fond. La mesure conservatoire prise à l'égard des loyers et fermages demeure, quant à elle, en force pendant la durée du

procès civil (art. 93 al. 4 ORFI).

Il n'appartient donc ni à l'office, ni aux autorités de surveillance en cas de plainte, de se prononcer sur l'extension du droit de gage immobilier aux loyers et fermages ou aux sous-loyers et sous-fermages, d'examiner l'applicabilité du principe de la transparence (cf. ATF 121 III 319 consid. 5a/aa p. 321) et, partant, de qualifier les sous-loyers de loyers parce que le locataire et le propriétaire du gage ne seraient qu'une seule et même personne, de prendre position sur la compensation objectée par le locataire ou encore de vérifier le bien-fondé des droits invoqués par un tiers sur les loyers ou les sous-loyers. Tous ces aspects de droit matériel sont de la compétence du juge civil (ATF 115 III 18 consid. 3b p. 21; 113 III 2 consid. 2b p. 3).
3.2 En l'espèce, en se prononçant sur la non-extension du droit de gage aux sous-loyers ainsi que sur d'autres questions de fond - par exemple l'application ou non du principe de la transparence - l'autorité supérieure de surveillance a excédé ses prérogatives. Il convient ainsi d'annuler sa décision, de confirmer la mesure de l'office et d'inviter ce dernier à procéder conformément aux art. 106 ss LP.
4.
Conformément aux art. 20a al. 1 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP, la présente décision est rendue sans frais ni dépens.

Par ces motifs, la Chambre prononce:
1.
Le recours est admis et l'arrêt attaqué est annulé.
2.
L'avis aux sous-locataires au sujet du paiement des loyers adressé à D._____ SA par l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Nyon et de Rolle le 11 juillet 2005 est confirmé.
3.
L'Office des poursuites est invité à suivre la procédure des art. 106 ss LP.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux parties, à l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Nyon - Rolle et à la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du canton de Vaud, en qualité d'autorité supérieure de surveillance.
Lausanne, le 17 mai 2006
Au nom de la Chambre des poursuites et des faillites
du Tribunal fédéral suisse
La présidente: Le greffier: