

**COUR DES POURSUITES ET FAILLITES**

---

---

Arrêt du 1<sup>er</sup> juillet 2019

---

Composition : Mme BYRDE, présidente  
MM. Colombini et Maillard, juges  
Greffier : Mme Joye

\*\*\*\*\*

**Art. 17 LP**

La Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal prend séance à huis clos, en sa qualité d'autorité cantonale supérieure de surveillance, pour statuer sur le recours interjeté par **Q.**\_\_\_\_\_, à Sédeilles, contre la décision rendue le 19 mars 2019, à la suite de l'audience du 11 décembre 2018, par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance, dans la cause opposant le recourant à l'**OFFICE DES POURSUITES DU DISTRICT DE LA BROYE-VULLY** et à la **L.**\_\_\_\_\_, à Payerne,

Vu les pièces du dossier, la cour considère :

**En fait :**

**1. a)** Par réquisition du 6 juillet 2017, la L.\_\_\_\_\_ a introduit contre Q.\_\_\_\_\_ une poursuite en réalisation de gage immobilier pour un montant de 2'908'218 fr. 45 plus intérêt à 3.125 % dès le 31 décembre 2016, indiquant comme objet du gage le bien-fonds n° [...] de la Commune de [...]. La réquisition de poursuite mentionne que la gérance légale n'est pas requise.

Le 16 octobre 2017, l'Office des poursuites du district de la Broye-Vully (ci-après : l'office) a notifié à Q.\_\_\_\_\_ un commandement de payer n° 8'361'059 portant sur le montant susmentionné. Par arrêt du 18 juillet 2018, la Cour des poursuites et faillites a prononcé la mainlevée provisoire de l'opposition formée par Q.\_\_\_\_\_ à cette poursuite, à concurrence de 2'908'218 fr. 45 plus intérêt à 3.125 % dès le 31 décembre 2016.

**b)** Le 4 septembre 2018, la L.\_\_\_\_\_ a déposé une réquisition de vente.

Par avis au propriétaire du 18 septembre 2018, l'office a informé Q.\_\_\_\_\_ que les loyers et fermages de l'immeuble objet du gage seront désormais encaissés par l'office.

Par courrier du 27 septembre 2018, l'office a informé la L.\_\_\_\_\_ que sa réquisition de vente devait être rejetée, Q.\_\_\_\_\_ ayant établi qu'il avait saisi la Chambre patrimoniale cantonale d'une action en libération de dette. Le même jour, l'office a informé le débiteur de cette décision et indiqué que l'avis du 18 septembre 2018 au sujet de l'encaissement des loyers et fermages était annulé et ses effets levés.

**c)** Le 10 octobre 2018, la L.\_\_\_\_\_ a requis de l'office l'extension de son droit de gage aux loyers et fermages de l'immeuble

grevé jusqu'à droit connu sur le sort de l'action en libération de dette et la saisie provisoire du produit locatif.

Par courrier du 11 octobre 2018, Q.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de cette requête. Le même jour, l'office a adressé à Q.\_\_\_\_\_ un nouvel avis au propriétaire l'informant que les loyers et fermages de l'immeuble objet du gage seront désormais encaissés par l'office.

Le 12 octobre 2018, Q.\_\_\_\_\_ a invité l'office à considérer son écriture du 11 octobre 2018 comme une plainte au sens de l'art. 17 LP (loi sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) dirigée contre l'avis de l'office du même jour.

**d)** Par prononcé rendu le 19 mars 2019, suite à une audience tenue le 11 décembre 2018, le Président du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, en sa qualité d'autorité inférieure de surveillance en matière de poursuites pour dettes et de faillite, a rejeté la plainte formée le 11 octobre 2018 par Q.\_\_\_\_\_ et rendu sa décision sans frais ni dépens.

Le premier juge a considéré, en substance, que l'avis au propriétaire de l'immeuble au sujet de l'encaissement des loyers et fermages du 11 octobre 2018 avait été adressé au plaignant en application de l'art. 152 al. 2 LP et non de l'art. 101 al. 1 ORFI (ordonnance du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42), que le fait que l'office ait, par décision du 27 octobre 2018, rejeté la réquisition de vente déposée le 18 septembre 2018 par la créancière ne faisait donc pas obstacle à la délivrance de l'avis litigieux, que si la L.\_\_\_\_\_ avait certes indiqué dans sa réquisition de poursuite que la gérance légale n'était pas requise, cette renonciation n'emportait pas la déchéance du droit de la requérir par la suite et enfin, que l'office n'avait pas à assigner au créancier les délais prévus par l'article 153a LP et 93 ORFI dans la mesure où la banque créancière avait obtenu une décision de mainlevée provisoire de l'opposition formée par le débiteur à la poursuite en cause.

**2.** Par acte du 29 mars 2019, Q. \_\_\_\_\_ a recouru contre ce prononcé en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la plainte formée le 11 octobre 2018 est admise et la requête déposée le 10 octobre 2018 par la L. \_\_\_\_\_ tendant à l'extension de son droit de gage aux loyers et fermages de l'immeuble n° [...] de la commune de [...], jusqu'à droit connu sur le sort de l'action en libération de dette introduite par Q. \_\_\_\_\_, est rejetée, les loyers versés en mains de l'office lui étant restitués.

Par décision du 1<sup>er</sup> avril 2019, la Présidente de la cour de céans a rejeté, dans la mesure où elle était recevable, la requête d'effet suspensif contenue dans le recours.

Par réponse du 12 avril 2019, la banque intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours.

Par acte du 15 avril 2019, l'office a préavisé pour le rejet du recours.

### **En droit :**

**I.** Déposé en temps utile, dans les dix jours suivant la notification du prononcé attaqué (art. 18 al. 1 LP et 28 al. 1 LVLP [loi du 18 mai 1955 d'application dans le canton de Vaud de la LP ; BLV 280.05]) et suffisamment motivé (TF 5A\_118/ 2018 du 7 février 2018 consid. 4.1), le recours est recevable. Il en va de même des déterminations de l'office et de l'intimée (art. 31 al. 1 LVLP).

**II.** Le recourant fait uniquement valoir qu'en indiquant expressément dans sa réquisition de poursuite du 6 juillet 2017 que la

gérance légale n'était pas requise, la L. \_\_\_\_\_ a renoncé de manière irrévocable à ce que son droit de gage comprenne également les loyers et les fermages au sens de l'art. 806 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) et que l'office ne devait dès lors pas donner suite à sa requête d'extension du droit de gage.

**a)** Aux termes de l'art. 806 al. 1 CC, le gage grevant un immeuble donné à bail comprend également les loyers ou fermages qui ont couru, depuis la poursuite en réalisation de gage commencée par le créancier ou la déclaration de faillite du débiteur, jusqu'au moment de la réalisation.

En cas de poursuite en réalisation de gage, l'extension du droit de gage aux loyers et fermages n'a pas lieu de plein droit : le créancier doit expressément la requérir (Käser/Häcki, Kurz Kommentar SchKG, n. 6 ad art. 152 LP ; Rüetschi/ Domenig, Kommentar SchKG, n. 9 ad art. 152 LP ; Känzig/Bernheim, *in* Staehelin/ Bauer/Staehelin (éd.), Basler Kommentar SchKG, 2<sup>e</sup> éd., n. 14 ad art. 152 LP ; Foëx, *in* Dallèves/Foëx/Jeandin (éd.), Commentaire romand LP, n. 9 ad art. 152 LP ; Steinauer, Les Droits réels, Tome III, n. 2732d).

Si l'objet du gage est un immeuble loué ou affermé et si le créancier gagiste poursuivant exige que le gage comprenne les loyers et fermages (art. 806 CC), l'office des poursuites 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 ; art. 91 al. 1 ORFI). En même temps qu'il notifie l'avis aux locataires et fermiers, l'office informe le propriétaire du gage que, vu la poursuite en réalisation de gage immobilier intentée contre lui, les loyers et fermages qui viendront à échéance seront dorénavant encaissés par l'office et que par conséquent il lui est interdit, sous la menace de sanctions pénales (art. 292 CP [Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0]), de percevoir ces loyers et ces fermages ou d'en disposer (art. 92 al. 1 ORFI). Cet avis sera accompagné de la mention que, si le propriétaire du gage entend soutenir que les loyers et fermages ou une partie d'entre eux ne sont pas compris

dans le gage, il devra le déclarer à l'office dans les dix jours dès la réception de l'avis en indiquant ses motifs et en précisant, le cas échéant, le montant de la partie contestée (art. 92 al. 2 ORFI).

Selon la jurisprudence, l'immobilisation des loyers et fermages peut être requise au moment de la réquisition de poursuite. Elle peut également être exigée plus tard, si le poursuivant n'y a pas expressément renoncé dans sa réquisition (ATF 121 III 187 : JdT 1997 II 171 ; cf. aussi Käser/Häcki, op.cit., n. 6 ad art. 152 LP ; Känzig/Bernheim, op. cit., n. 14 ad art. 152 LP). La requête d'extension du droit de gage aux loyers et fermages est en tous les cas comprise dans la réquisition de vente, sauf si le créancier y a expressément renoncé (cf. art. 101 ORFI ; ATF 71 III 153 consid. 4 : JdT 1946 II 86 ; Steinauer, Les Droits réels, Tome III, n. 2732d). On ne doit toutefois considérer que le poursuivant a renoncé irrévocablement à l'extension de son droit de gage que s'il l'a expressément déclaré (ATF 121 III 187, consid. 2c).

**b)** En l'espèce, la réquisition de poursuite en réalisation de gage immobilier du 6 juillet 2017 rédigée par la L.\_\_\_\_\_ mentionne que la gérance légale n'est pas requise. On peut admettre qu'elle a ainsi signifié à l'office qu'elle ne demandait pas l'extension de son droit de gage aux loyers et fermages de l'immeuble grevé dès l'introduction de la poursuite. On ne saurait toutefois voir dans cette indication l'expression d'une renonciation irrévocable et définitive à l'immobilisation des loyers. En effet, dire qu'on ne demande pas l'extension du gage au moment de l'introduction de la poursuite ne signifie pas encore qu'on y renonce définitivement. On doit dès lors admettre que cette mention ne constituait pas un obstacle à une requête d'immobilisation des loyers ultérieure de la banque. La créancière n'a par ailleurs pas renoncé expressément à l'extension du droit de gage aux loyers et fermages dans sa réquisition de vente du 14 septembre 2018.

C'est donc à juste titre que l'office a donné suite à la requête d'extension du gage qui lui a été présentée par la L.\_\_\_\_\_ le 10 octobre 2018 en adressant au recourant, le lendemain, l'avis au propriétaire de

l'immeuble au sujet de l'encaissement des loyers et fermages et que la plainte déposée par ce dernier à l'encontre de cet avis a été rejetée.

**3.** En conclusion, le recours doit être rejeté.

L'arrêt est rendu sans frais (art. 20a ch. 5 LP), ni dépens (art. 62 al. 2 OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35]).

Par ces motifs,  
la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos en sa qualité d'autorité cantonale  
supérieure de surveillance,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le prononcé est confirmé.
- III.** L'arrêt, rendu sans frais ni dépens, est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Alain Dubuis, avocat (pour Q. \_\_\_\_\_),
- Me Serge Demierre, avocat (pour L. \_\_\_\_\_),
- M. le Préposé à l'Office des poursuites du district de la Broye-Vully.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110). Ce recours doit être déposé devant le Tribunal fédéral dans les dix jours - cinq jours dans la poursuite pour effets de change - qui suivent la présente notification (art. 100 LTF).

Cet arrêt est communiqué à :

- Mme la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, autorité inférieure de surveillance.

La greffière :