TF, 06.02.2026, 6B_913/2024*

Dans le cadre d'une poursuite en réalisation du gage immobilier, l'immobilisation des loyers résultant d'une gérance légale limitée n'emporte pas saisie au sens de l'art. 169 CP.

Faits

À la suite d'arriérés hypothécaires s'élevant à plus d'un million de francs, la communauté des créanciers d'un prêt hypothécaire engage auprès de l'Office des poursuites du district de la Riviera – Pays d'Enhaut une poursuite en réalisation du gage immobilier à l'encontre d'une société anonyme (SA) et de son administrateur avec signature individuelle. La SA détient plusieurs immeubles locatifs comprenant plus de 150 appartements et commerces, pratiquement tous loués.

L'Office des poursuites instaure une gérance légale limitée sur les immeubles locatifs en cause, destinée notamment à l'encaissement des loyers et aux mesures urgentes de conservation. Il interdit en outre à la SA ainsi qu'à son administrateur de percevoir les loyers et fermages à échoir, sous la menace des sanctions pénales prévues par les art. 169 et 289 CP. Malgré cette injonction, ces derniers encaissent des loyers d'immeubles locatifs sans les reverser à l'Office des poursuites.

L'administrateur est condamné par la Cour d'appel pénale du Tribunal cantonal vaudois pour détournement de valeurs patrimoniales mises sous main de justice (art. 169 CP). Il forme un recours en matière pénale au Tribunal fédéral qui est amené à déterminer si les loyers litigieux constituent des valeurs patrimoniales « mises sous main de justice » au sens de l'art. 169 CP.

Droit

L'art. 169 CP réprime le fait de disposer arbitrairement, au préjudice des créanciers, de valeurs patrimoniales ayant fait l'objet de certaines mesures de protection exhaustivement énumérées par la loi.

En ce sens, l'art. 169 CP ne sanctionne pas pénalement la violation de n'importe quelle

interdiction de disposer ou restriction au droit de disposer prévue par la LP. La valeur patrimoniale en cause doit avoir été « saisie » ou « séquestrée », « inventoriée dans une poursuite pour dettes ou une faillite » ou « portée à un inventaire constatant un droit de rétention », voire appartenir « à l'actif cédé dans un concordat par abandon d'actif ».

En l'espèce, la poursuite en réalisation du gage immobilier ne figure pas parmi les mesures visées par l'art. 169 CP.

Dans un second temps, le Tribunal fédéral analyse si l'immobilisation des loyers dans le cadre de la gérance légale limitée peut néanmoins être assimilée à une saisie.

Bien que les effets de la gérance légale limitée instaurée dans le cadre d'une poursuite en réalisation du gage immobilier puissent être assimilés à ceux d'une saisie, les conséquences pénales de la violation de ces mesures se distinguent. En effet, l'immobilisation des loyers résultant de la gérance légale limitée n'emporte pas saisie au sens de l'art. 169 CP.

En l'espèce, la gérance légale limitée instaurée à la suite de la réquisition de poursuite en réalisation du gage immobilier étendue aux loyers (cf. art. 152 al. 2 LP et 92 al. 1 ORFI) ne saurait être assimilée à l'une des mesures de protection exhaustivement énumérées à l'art. 169 CP.

Au vu de ce qui précède, l'administrateur est acquitté du chef de détournement de valeurs patrimoniales mises sous main de justice.

Partant, le Tribunal fédéral admet le recours.

Proposition de citation : S□BASTIEN PICARD, Gérance légale limitée et art. 169 CP : les loyers immobilisés ne constituent pas des valeurs mises sous main de justice, in: https://lawinside.ch/1729/