

FR_GERICHTE 102 2022 251 vom 14. März 2023

FR Kantonsgericht, 2023-03-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_102_2022_251

FR: FR_GERICHTE 102 2022 251 du 14 mars 2023

IT: FR_GERICHTE 102 2022 251 del 14 marzo 2023

Regeste

Arrêt de la IIe Cour d'appel civil du Tribunal cantonal | Rechtsöffnung

Erwägungen

E. 9

octobre 2012 par B._____ et son épouse, par devant notaire, pour un montant maximal de CHF 1'500'000.-, pour garantir le contrat de prêt conclu le 10 octobre 2012 entre la requérante et E._____ AG, d'un montant de CHF 1'250'000.-, avec intérêt à 2.65%, valait titre de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 LP. Elle a relevé qu'en sus de ce crédit, la requérante avait accordé à E._____ AG un crédit hypothécaire de CHF 3'750'000.-, avec intérêt à 1.75%. L'avance à terme fixe était liée à l'acquisition par la société E._____ AG d'un immeuble à F._____ pour une somme de CHF 5'000'000.-. En contrepartie, E._____ AG avait fait inscrire au registre foncier de la commune de F._____ deux cédules hypothécaires en faveur de la requérante, à hauteur de CHF 2'750'000.- (en premier rang) et de CHF 2'250'000.- (deuxième rang). Lors de la réalisation de la liquidation spéciale, la requérante s'était vue attribuer l'acquisition de l'immeuble pour CHF 3'500'000.- et les gages immobiliers, à savoir, les deux cédules hypothécaires précitées, si bien qu'elle était devenue propriétaire de l'objet mis en gage. Or, la Présidente a constaté qu'il ressortait du décompte de la répartition du 18 août 2021 de l'Office des faillites de Saint-Gall que la perte de CHF 2'038'952.90 subie par la requérante lors de la réalisation du gage immobilier ne pouvait faire l'objet d'un certificat d'insuffisance de gage dans le cadre de la procédure de liquidation spéciale. Elle en a ainsi conclu que, bien que le produit de la réalisation du gage immobilier n'avait pas suffi en soi à désintéresser la créancière gagiste poursuivante, aucun certificat d'insuffisance de gage valant reconnaissance de dette au sens de l'art. 82 LP (art. 158 al. 3 LP) n'avait pu être délivré, de sorte qu'il ne pouvait être constaté que la requérante avait subi la perte alléguée de CHF 2'038'952.90. Toutefois, elle a relevé que quand bien même l'on retenait la thèse de l'opposant - selon laquelle l'acquisition de l'immeuble n'aurait causé aucune perte dès lors que sa valeur serait supérieure au produit de la réalisation et que deux cédules hypothécaires d'un montant total de CHF 5'000'000.- au nom de la requérante grèvent le bien - force serait de constater que les intérêts et frais accessoires sur la dette principale, par CHF 100'054.25, ne seraient pas couverts. La Présidente a ainsi admis la requête de mainlevée provisoire à concurrence de ce montant, avec intérêts à 5% l'an dès le 30 juin 2021, ainsi que pour les frais de poursuite. 2.3. La recourante estime que l'appréciation de la Présidente est arbitraire. Elle allègue, en substance, que l'état des charges du 9 octobre 2020 de l'Office des faillites de Saint-Gall avait admis une créance totale de CHF 5'485'988.- en sa faveur. De plus, elle souligne qu'elle a acquis l'immeuble aux enchères au prix de CHF 3'500'000.- et que la réalisation du gage immobilier s'est ainsi soldée par une perte de CHF

2'038'952.90, ce qui ressort du décompte de la répartition du 18 août 2020 de l'Office des faillites de Saint-Gall. Partant, elle soutient que l'on ne saurait retenir que l'intimé a éteint sa dette. 2.4. De son côté, l'intimé considère que la dette principale a été éteinte dès lors que le montant dû a été intégralement amorti par l'acquisition, par la recourante, de l'immeuble de F._____ et des deux cédules hypothécaires grevant cet immeuble et garantissant les crédits octroyés à l'emprunteuse. De plus, l'intimé allègue que la recourante n'a pas subi de perte dès lors que même si la réalisation des gages a abouti à un montant de CHF 3'500'000.-, c'est la recourante elle-même qui en est devenue propriétaire, et non un tiers, de sorte qu'elle a acquis un bien immobilier d'une valeur estimée à CHF 4'900'000.- par l'Office des faillites, avec deux cédules hypothécaires d'un montant total de CHF 5'000'000.- inscrites en son nom. 2.5. La Cour constate tout d'abord que le cautionnement solidaire pour un montant maximal de CHF 1'500'000.- signé le 9 octobre 2012 par B._____ et son épouse, établi en la forme authentique par devant notaire, pour garantir le contrat de prêt conclu le 10 octobre 2012 entre la requérante et E._____ AG d'un montant de CHF 1'250'000.-, avec intérêt à 2.65%, vaut titre de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 LP, comme l'a retenu à juste titre la Présidente.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 6 Il incombe ainsi à l'opposant de rendre immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 al. 2 LP) et non l'inverse, comme semble l'avoir fait la Présidente. Il y a quoi qu'il en soit lieu de constater qu'il est établi, selon le décompte de répartition du 18 août 2021 de l'Office des poursuites de St-Gall, que la recourante disposait d'une créance totale de CHF 5'383'723.80 à l'encontre de la société faillie. Après l'acquisition de l'immeuble aux enchères publiques par la recourante au prix de CHF 3'500'000.-, il ressort du décompte précité que la réalisation du gage immobilier a entraîné une perte de CHF 2'038'952.90 pour la recourante. Il est ainsi arbitraire de retenir, comme l'a fait la Présidente, que l'immeuble acquis vaudrait CHF 5'000'000.- et qu'il ne peut être constaté que la recourante a subi la perte alléguée. Ce n'est en aucun cas la valeur marchande du gage, ou sa valeur d'estimation, mais bien uniquement la valeur effectivement obtenue lors de la vente aux enchères du gage, qui doit être retenue. Du reste, l'art. 816 al. 2 CC interdit au créancier de s'approprier l'immeuble lui-même en cas de défaut de paiement, ce qui confirme bien que c'est la valeur de la réalisation officielle seule qui entre en ligne de compte. Peu importe également qu'aucun certificat d'insuffisance de gage valant titre de mainlevée n'ait été délivré dans la procédure de liquidation spéciale de l'art 230a LP. Dans la présente procédure, le titre de mainlevée invoqué, et reconnu valable par la Présidente, est autre, à savoir le contrat de cautionnement. Finalement, pour la seule raison déjà que les dettes en question, exigibles, n'ont pas été délégués à l'acheteur (art. 135 al. 1 in fine a contrario LP), ce qui ressort du décompte du 18 août 2021 de l'Office des poursuites de St-Gall, on ne saurait retenir, comme le soutient l'intimé, que la recourante ayant elle-même acquis l'immeuble aux enchères avec les cédules hypothécaires, il y aurait confusion entre le statut de débitrice et de créancière de la recourante, ce qui éteindrait la créance principale et partant le cautionnement. Partant, il y a lieu d'admettre la requête de mainlevée provisoire et de réformer la décision de la Présidente en ce sens. 3. Le recours ayant un effet réformatoire, la Cour doit également se prononcer sur les frais de la procédure de première instance (art. 318 al. 3 CPC par analogie). Au vu de l'admission du recours, les frais pour les deux instances doivent être mis à la charge de B._____ (art. 106 al. 1 CPC). 3.1. Les frais judiciaires de première instance ont été fixés à CHF 1'000.-, montant que les parties n'ont pas remis en cause. Ils sont mis à la charge de B._____. Ils seront prélevés sur l'avance de frais prestée par A._____ qui a droit à son

remboursement par B._____. Quant aux frais judiciaires de la procédure de recours, ils sont fixés à CHF 2'000.- et mis à la charge de B._____. Ils seront prélevés sur l'avance de frais prestée par A._____ qui a droit à son remboursement par B._____. 3.2. Selon l'art. 105 al. 2 CPC, le tribunal fixe les dépens selon le tarif, soit le règlement fribourgeois du 30 novembre 2010 sur la justice (RJ; RSF 130.11). En cas de fixation globale, comme en l'espèce, l'autorité tient compte notamment de la nature, de la difficulté et de l'ampleur de la procédure et du travail nécessaire de l'avocat, ainsi que de l'intérêt et de la situation économiques des parties (art. 63 al. 2 RJ). L'indemnité maximale en cas de recours contre une décision du juge unique est de CHF 3'000.-, montant pouvant être doublé si des circonstances particulières le justifient (art. 64 al. 1 let. e et al. 2 RJ).

Tribunal cantonal TC Page 6 de 6 En l'espèce, compte tenu de ces critères, les dépens de A._____, pour la procédure de première instance, sont arrêtés globalement à la somme de CHF 1'615.50, TVA par CHF 115.50 comprise. Pour la procédure de recours, ils sont également fixés à CHF 1'615.50, TVA par CHF 115.50 comprise. la Cour arrête : I. Le recours est admis. Partant, la décision de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine du 29 novembre 2022 est réformée et prend la teneur suivante : 1. La requête de mainlevée provisoire déposée le 5 mai 2022 par A._____ à l'encontre de B._____ est admise. 2. La mainlevée de l'opposition formée par B._____ au commandement de payer no ccc de l'Office des poursuites de la Sarine notifié à l'instance de A._____ est prononcée à concurrence de CHF 1'391'351.95, avec intérêts à 5% l'an dès le 30 juin 2021, ainsi que pour les frais de poursuite. 3. Les frais judiciaires, par CHF 1'000.-, sont mis à la charge de B._____. Ils seront prélevés sur l'avance de frais prestée par A._____ qui a droit à son remboursement par B._____. 4. Les dépens de A._____ dus par B._____ sont fixés à CHF 1'615.50, TVA par CHF 115.50 comprise. Les frais de la procédure de recours sont mis à la charge de B._____. Les frais judiciaires dus à l'Etat sont fixés à CHF 2'000.-. Ils seront prélevés sur l'avance de frais prestée par A._____ qui a droit à son remboursement par B._____. Les dépens de A._____ dus par B._____ pour la procédure de recours sont fixés globalement à la somme de CHF 1'615.50, TVA par CHF 115.50 comprise. II. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 14 mars 2023/say La Présidente : La Greffière-rapporteure :

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