

NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2009.50 vom 6. September 2010

Ne Jurisprudence Adm, 2010-09-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_jurisprudence_adm_DECI.2009.50

FR: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2009.50 du 6 septembre 2010

IT: NE_JURISPRUDENCE_ADM DECI.2009.50 del 6 settembre 2010

Regeste

Seule une créance impliquant une charge pour l'immeuble peut être portée à l'état des charges. Une garantie nécessaire pour le financement de l'objet ne peut être portée à l'état des charges. _____ Par arrêt du 23 décembre 2010 (Réf.: [ASLP.2010.6]), le Tribunal cantonal a rejeté le recours déposé contre la décision de l'Autorité cantonale inférieure de surveillance des offices des poursuites et des faillites; arrêt non publié.

Volltext

1.

En mai 2004, MM. A. et B. sont devenus propriétaires pour moitié chacun du bien-fonds n°*** du cadastre de Y., sis rue des Z.. M. A. étant déjà propriétaire de ¼ de l'immeuble, M. A. et B. en ont acquis les ¾ pour Fr. 1'399'000.-.

2.

Sur demande de M. C. à X., créancier saisissant, l'office des poursuites a saisi une demie de part de copropriété du bien-fonds n°*** du cadastre de Y. appartenant à M. B. pour une créance de Fr. 426'296.35 au 30 juillet 2008. Le 30 octobre 2009, l'office a publié la sommation aux titulaires de droit conformément aux articles 73 et ss de l'ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles (ORFI). A la même date, les avis spéciaux ont été également adressés aux personnes concernées.

3.

Suite à la publication de la sommation aux titulaires de droit, trois productions ont été adressées à l'office à savoir la première, le 5 novembre 2009, par D., office de perception pour un montant de Fr. 29'155.20; la deuxième, le 5 novembre 2009 par E., à Lausanne pour un montant de Fr. 767'750; la troisième, le 19 novembre 2009, par M. A., à X., pour un montant de Fr. 1'554'009.75.

4.

Le 26 novembre 2009, l'office a rejeté la production de M. A. au motif que, au sens de l'article 36 alinéa 1 ORFI, le montant produit ne peut pas être porté à l'état de charges du fait que la créance n'implique pas une charge pour l'immeuble. L'état des charges a été communiqué par pli recommandé le 27 novembre 2009.

5.

Le 3 décembre 2009, M. A. a porté plainte contre l'état des charges établi le 27 novembre 2009 par l'office des poursuites dans le cadre de la procédure de réalisation de la part de

copropriété de la parcelle n°*** du cadastre de Y., propriété de M. B. Il conclut à annuler la décision entreprise et par voie de conséquence, admettre la production formulée par M. A. à l'état des charges à hauteur de Fr. 1'167'750.-, corriger la production formulée par le E. à l'état des charges au sens des considérants, sous suite de frais et dépens.

En substance, il invoque que M. B. et lui-même sont tous deux constituants de gages sur l'immeuble, tel que cela ressort de l'extrait du registre foncier, mais que toutefois le financement de la totalité de l'immeuble est assumé par M. A. En conséquence, il est le seul à assumer la dette hypothécaire de l'immeuble. Il relève ainsi qu'il a donné en garantie quatre cédules hypothécaires de Fr. 1'510'000.-, transférées en propriété à titre de sûretés au E., les cédules grevant non seulement l'immeuble Z., mais également sa propriété individuelle à X., pour un montant de Fr. 500'000.-. Il relève ainsi que l'ensemble des investissements supportés à ce jour s'élève à Fr. 1'167'750.-. Pour le plaignant, c'est à tort que l'office des poursuites n'a pas admis sa créance à l'état des charges à hauteur des gages qu'il détient étant donné que si lors de la réalisation de la part de copropriété de M. B., le produit de la vente est inférieur aux engagements de la banque, cette dernière pourra alors solliciter du plaignant le remboursement de la dette, respectivement exiger la réalisation des garanties.

6.

Dans ses observations du 18 décembre 2009, l'office des poursuites relève que l'état des charges doit contenir les charges inscrites au registre foncier ou produites à la suite de sommation de l'office (art. 34 al. 1b ORFI). Ainsi, il y a lieu de différencier le sort réservé à la production d'une prétention constatée au registre foncier de cette prétention non inscrite. Pour l'office des poursuites, le montant de Fr. 1'554'009.75 produit par le plaignant n'est pas une créance impliquant une charge pour l'immeuble et par conséquent, elle ne peut pas être portée à l'état des charges, conformément à l'article 36 alinéa 1 ORFI.

Pour l'office des poursuites, le copropriétaire M. A. n'entre pas dans la catégorie des créanciers gagistes mais dans celle des créanciers dits "ordinaires". Il conclut dès lors au rejet de la plainte.

7.

Le 9 février 2010, le E. a confirmé que le montant produit par Fr. 767'750.- représentait le montant dû au 5 novembre 2009 sur le compte hypothécaire au nom de M. A.. Au 1er janvier 2010, ce montant a été réduit en capital à Fr. 761'500.- .

8.

Dans sa réponse du 19 février 2010, le plaignant a rappelé que par lettre du 19 novembre 2009, le E. a confirmé avoir mis à disposition du plaignant une somme de Fr. 1'400'000.- pour financer l'acquisition des trois quarts de l'immeuble en augmentant de Fr. 500'000.- la garantie grevant la maison individuelle à X. et par la mise à disposition d'un crédit hypothécaire de Fr. 900'000.- garantis par l'immeuble rue des Z. à Y.. Au 31 décembre 2009, le capital dû s'élève à Fr. 761'500.- garantis par Z. à Y. et Fr. 400'000.- garantis par W. à X. Pour le plaignant, il ne s'agit donc non pas de connaître l'état de l'endettement de l'immeuble Z., mais bien plutôt de connaître quel est le montant de l'emprunt relatif aux garanties exigées par le E. pour l'immeuble Z.. Il estime dès lors que l'état de charges tel qu'établi par l'office des poursuites est inexact et doit être corrigé.

9.

Dans sa lettre du 10 mars 2010, le E. précise que le plaignant et M. B. pour devenir propriétaire pour moitié chacun de l'immeuble parcelle n°*** à Y. ont acquis les $\frac{3}{4}$ dudit immeuble pour Fr. 1'399'000.- sachant que M. A. était déjà propriétaire pour $\frac{1}{4}$. Le E. a accepté de financer M. A. pour Fr. 900'000.-, ce crédit étant garanti par l'immeuble parcelle n°*** à Y., le solde, soit Fr. 500'000.-, étant financé par l'augmentation de la limite de crédit déjà existante au nom de M. A. et garantie par sa maison individuelle, à X.. Le E. rappelle qu'il s'agit de distinguer l'utilisation des fonds, les créances, respectivement les dettes ainsi que les garanties remises en couverture de celles-ci, et qu'à ce titre, la créance du E. garantie par l'immeuble dont la part de propriété de M. B. est l'objet de la réalisation est incontestablement de Fr. 761'500.-.

Considérant en droit:

1.

Dirigée contre une mesure de l'office et interjetée dans les formes et délais légaux (art. 17 de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite / LP), la plainte est recevable.

2.

Selon l'article 140 alinéa 1 LP, avant de procéder aux enchères, le préposé dresse l'état des charges qui grèvent les immeuble (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier. L'article 34 alinéa 1 lettre b ORFI stipule que les charges (servitudes, charges foncières, droits de gage immobilier et droits personnels annotés) inscrites au registre foncier ou produites à la suite de la sommation de l'office, avec indication exacte des objets auxquels chaque charge se rapporte et du rang des droits de gage par rapport les uns aux autres et par rapport aux servitudes et aux autres charges, pour autant que cela résulte de l'extrait du registre foncier ou des productions En ce qui concerne les créances garanties par gage, il sera indiqué dans deux colonnes séparées les montants exigibles et ceux qui seront délégués à l'adjudicataire (art. 135 LP). S'il existe une divergence entre la production et le contenu de l'extrait du registre foncier, l'office s'en tiendra à la production, mais il mentionnera le contenu du registre foncier. Si d'après la production, le droit revendiqué est moins étendu que ne l'indique le registre foncier, l'office fera procéder à la modification ou à la radiation de l'inscription au registre foncier avec le consentement de l'ayant droit. Seuls doivent être portés à l'état des charges les droits réels dépréciatifs énumérés exhaustivement par la loi, à savoir les servitudes, les charges foncières, les gages immobiliers et les annotations de droits personnels. L'état des charges est une reproduction des indications jouissant de la foi publique du registre foncier et des productions faites dans le délai de l'article 138, alinéa 2, chiffre 3 (Poursuite et faillite, Commentaire romand, Denis Piotet, ad. art. 140, n. 3 et 15).

Selon l'article 36 alinéa 1 ORFI, les droits revendiqués après l'expiration du délai de production ainsi que les créances qui n'impliquent pas une charge pour l'immeuble ne peuvent pas être portés à l'état des charges. L'office informera immédiatement les titulaires que leurs prétentions sont exclues de l'état des charges et il leur signalera le délai pour porter plainte.

3.

En l'espèce, le plaignant a produit le montant de la dette hypothécaire s'élevant à Fr. 1'167'750.-, précisant que cette dette concerne l'immeuble Z. et qu'elle est garantie par des cédules hypothécaires pour un montant de Fr. 400'000.- grevant sa propriété privée à X.. A cela, le plaignant a ajouté à sa production divers montants correspondant à des réclamations d'intérêts et de frais. Cette production a été rejetée par décision de l'office des poursuites du 26 novembre 2009 au motif que la créance n'implique pas une charge pour l'immeuble.

La question litigieuse est dès lors de savoir si l'office a appliqué correctement les dispositions rappelées ci-avant.

4.

Il faut relever que le montant de Fr. 1'400'000.- concerne l'acquisition des trois quarts de l'immeuble de la parcelle n°*** à Y., le plaignant étant déjà propriétaire pour un quart. Ainsi, le E. a effectivement financé l'intégralité de l'acquisition des trois quart de l'immeuble pour Fr. 1'400'000.-, propriétaire pour moitié chacun de M. A. et M. B. Le E. a donc accepté de financer M. A. pour Fr. 900'000.-, ce crédit étant garanti par l'immeuble sis sur la parcelle n°*** du cadastre de Y. Les francs 500'000.- restant ont été financés par une augmentation de limite de crédit préexistante au nom de M. A. et garanti par sa maison individuelle à X..

Dans les créances à produire et à admettre à l'état des charges, il est nécessaire de distinguer la créance garantie par l'immeuble et dont la part de propriété de M. B. est l'objet de la réalisation, de la garantie nécessaire pour le financement des trois quarts de l'objet. En effet, il ne faut pas perdre de vue que, de ce montant de Fr. 1'400'000.- représentant les trois quarts nécessaires à l'acquisition de l'immeuble, 933'000.- auraient dus être apportés par M. B. pour financer sa part de copropriété.

Dès lors, la créance garantie par l'immeuble Z., objet de la réalisation pour la part de M. B. est de Fr. 761'500.- au 1er janvier 2010, la dette initiale de Fr. 900'000.- ayant été réduite par les divers amortissements. Il faut relever que les contrat de crédits octroyés par le E. sont individuels et distincts et ne font ressortir aucune garantie croisée, comme le souhaiterait le plaignant.

La question du financement de l'immeuble par l'un des copropriétaires ne peut pas influencer sur la créance garantie par gage et inscrite au registre foncier et qui doit être prise en considération à l'état des charges conformément aux articles 34 et 36 ORFI:

5.

C'est donc à juste titre que l'office a considéré que le montant produit par le plaignant n'est pas une créance impliquant une charge pour l'immeuble et qu'elle ne peut pas être portée à l'état des charges, le plaignant ne pouvant pas entrer dans la catégorie des créanciers gagistes. En effet, le montant produit par le plaignant correspondant à la garantie nécessaire pour le financement de l'objet ne peut être porté à l'état des charges dans la mesure où cela concerne la relation entre les deux copropriétaires de l'immeuble.

6.

Au vu de ces circonstances, force est de constater que l'office a agi de manière conforme au droit et que la décision du 26 novembre 2009 de l'office refusant de porter le montant produit à l'état des charges par le plaignant, du fait que la créance n'implique pas une charge

pour l'immeuble doit être confirmée.

7.

Dans la procédure de plainte devant les autorités cantonales de surveillance, il n'est pas perçu de frais ni alloué de dépens (art. 20a, al. 2, ch. 5, LP; 61, al. 2, let. a, et 62, al. 2, OELP).

Par ces motifs, l'autorité cantonale inférieure de surveillance LP,

décide:

1. La plainte est rejetée.

2. Il est statué sans frais ni dépens.

Neuchâtel, le 6 septembre 2010

Philippe Gnaegi

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