

VD_FINDINFO HC / 2017 / 452 vom 2. Juni 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-06-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___452

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 452 du 2 juin 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 452 del 2 giugno 2017

Regeste

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE, ÉTAT DES CHARGES, IMMEUBLE, POURSUITE EN RÉALISATION DE GAGE | 86 CO, 107 al. 5 LP, 140 LP

Erwägungen

E. 1.1

Selon le jugement entrepris, A._____ conteste la créance d'E._____ inscrite à l'état des charges litigieux et invoque en substance que les intérêts appliqués auraient été gonflés, que des montants qu'elle a versés n'auraient pas été portés en déductions du montant réclamé et que des frais pris en compte dans la créance n'auraient pas dû l'être. Dans son appel, l'appelante se limite à contester le fait que des montants versés n'auraient pas été portés en déduction du montant réclamé par E._____.

E. 1.2

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). L'action en contestation de l'état des charges n'est pas visée par l'art. 309 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), de sorte qu'elle peut faire l'objet d'un appel. En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 1.3

L'appelante s'en prend également à la décision du 20 janvier 2015, par laquelle le premier juge a, d'une part, refusé d'ordonner le renvoi à une date ultérieure de la vente du bien immobilier en cause prévue le 17 février 2015 et, d'autre part, fait interdiction à l'Office des poursuites de disposer du prix de vente jusqu'à décision définitive et exécutoire sur la contestation. Elle conclut à la nullité de cette décision. L'appel est irrecevable s'agissant de la conclusion relative à la décision du 20 janvier 2015, en tant qu'elle refuse de surseoir à la vente aux enchères, dès lors que cette décision a fait l'objet d'arrêts définitifs et exécutoires rendus par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, respectivement par le Tribunal fédéral. Quant à l'interdiction faite à l'Office des poursuites de disposer du prix de vente jusqu'à décision définitive et exécutoire sur la contestation de l'état des charges, dont elle constitue ainsi le corollaire, elle peut être contestée dans le cadre du présent appel qui est recevable dans cette mesure.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. cit.).

E. 2.2

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les réf. citées). A cet égard, on distingue vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance. Ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux. Leur recevabilité en appel est exclue s'ils avaient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 131 ss, n. 40 p. 150 et les réf. citées). Les pièces n° 1 (liste des mouvements de compte du 01.01.2012 au 28.01.2015, n° 3 (décompte du 6 mars 2014), n° 4 (décompte du 15 juin 2015) et n° 5 (paiement du 23 mars 2015), produites par l'appelante, auraient pu l'être en première instance en faisant preuve de la diligence requise, de sorte que ces pièces sont irrecevables. La pièce n° 2, qui figure déjà au dossier de première instance, est recevable.

E. 3

et n° 4, à supposer recevables, ont trait au prêt hypothécaire n° [...]8, soit à l'immeuble de [...] et non pas à celui d' [...] comme le prétend l'appelante. Le paiement du montant de 4'500 fr. apparaît dès lors avoir été porté en déduction des intérêts au 30 juin 2013 du prêt hypothécaire n° [...]8.

E. 3.1

L'appelante conteste le montant de la créance de l'intimée au motif que les montants qu'elle a versés n'auraient pas été portés en déduction du montant réclamé. Elle soutient que le raisonnement du premier juge ne saurait être suivi, dès lors que tant pour la débitrice que pour la créancière, il était évident que ces versements de 4'000 fr. intervenaient en vue de la réalisation de l'arrangement passé en juin 2013. La confusion opérée par l'appelante entre les deux références des hypothèques grevant respectivement ses biens immobiliers sis à [...], objet de la présente procédure, et à [...], aurait pu et dû être corrigée, selon l'appelante, tant par la créancière dans ses calculs que par le jugement querellé et par la décision du 20 janvier 2015 portant sur le refus du report de la vente du bien immobilier. L'appelante fait encore valoir qu'elle aurait été constante dans le cadre de la présente procédure sur la destination des montants de 4'000 fr. versés afin d'honorer l'arrangement conclu en juin

2013. Elle expose avoir cessé ces paiements après avoir compris que l'intimée ne retirerait pas sa poursuite alors qu'elle avait pour sa part retiré son opposition. La poursuite inscrite par l'intimée l'aurait empêchée de trouver un créancier hypothécaire qui reprendrait le financement du prêt hypothécaire n° [...]9 au sens de l'art. 6 dudit arrangement. Elle soutient que ce serait également sans faute de sa part qu'elle n'avait pas réussi à trouver un acquéreur solvable pour le bien immobilier sis à [...] dans le délai imparti pour ce faire, ce bien ayant finalement été vendu en août 2015 dans l'espoir de pouvoir rembourser la dette auprès de l'intimée. L'appelante reproche encore à l'intimée d'avoir agi sans considération à son égard en demandant, le 4 avril 2014, la vente forcée de l'immeuble tombant sous le coup de la poursuite n [...], dès lors qu'une solution aurait pu être trouvée. L'appelante conclut que le premier juge aurait erré en refusant le report de la vente, alors qu'en vertu du bon sens, il était évident que les versements de 4'000 fr. étaient destinés au paiement de l'accord de juin 2013.

E. 3.2

Selon le premier juge, la situation antérieure au commandement de payer notifié le 18 avril 2013 ne saurait être revue, ce commandement de payer étant passé en force puisque l'appelante a retiré son opposition le 17 juin 2013 (ATF 118 III 22 consid. 2, JdT 1994 II 143 ; TF 5C.266/2005 du 2 février 2006 consid. 3 ; TF 5A_792/2013 du 10 février 2014 consid. 2.1). L'appelante ne saurait ainsi, par son action, contester la créance telle qu'elle résulte de ce commandement de payer. Par ailleurs, les virements opérés par l'appelante avant cette date n'ont pas été retenus par le premier juge, car constituant des faits non pertinents. Le premier juge a notamment retenu que l'appelante avait effectué six virements en faveur de l'intimée de 4'000 fr. chacun, mentionnant comme motif de paiement un prêt hypothécaire n° [...]8. Il a par conséquent considéré que l'appelante n'avait pas versé ces montants dans le cadre du prêt hypothécaire n° [...]9, qui était le fondement de la créance portée par l'intimée à l'état des charges. Ces versements étaient intervenus à la suite de l'arrangement du 14 juin 2013, prévoyant précisément et notamment que l'appelante devait verser un acompte mensuel de 4'000 fr. jusqu'au remboursement total de la créance de l'intimée relative au prêt hypothécaire n° [...]8. Ainsi, dès lors que l'appelante avait indiqué comme motif du paiement ce dernier prêt hypothécaire et conformément à l'art. 86 al. 1 CO, l'intimée ne pouvait faire autrement que de porter ces montants en déduction du prêt n° [...]8 et non en déduction du prêt litigieux n° [...]9.

E. 3.3

Le raisonnement du premier juge peut être suivi, dans la mesure où il a retenu que les six virements opérés à hauteur de 4'000 fr., les 25 juin, 29 juillet, 28 octobre, 28 novembre, 27 décembre 2013 et le 31 janvier 2014, l'avaient été en lien avec le prêt hypothécaire n° [...]8, soit le prêt relatif à l'immeuble de [...], conformément à l'arrangement du 14 juin 2013 conclu entre les parties. Cet arrangement prévoyait précisément le versement d'un acompte mensuel de 4'000 fr. jusqu'au remboursement total de la créance de l'intimé [...]8, ce qui n'est du reste pas contesté par l'appelante. Le premier juge a encore retenu que les griefs – et non pas les références des virements – de l'appelante procédaient d'une confusion de sa part en ce qui concernait les virements intervenus dans le cadre des deux relations hypothécaires avec l'intimée. L'appelante ne saurait donc rien tirer en sa faveur de cette confusion, telle que retenue par le premier juge, en particulier en tant qu'elle se prévaut de l'arrangement du 14 juin 2013 qui portait clairement sur le versement de 4'000 fr. en lien avec le prêt hypothécaire de l'immeuble de [...] (n° [...]8), ainsi que de sa constance durant la procédure

quant à la destination des montants de 4'000 fr., tout en se prévalant en appel d'une confusion qui porterait sur les références aux prêts hypothécaires de ses deux biens immobiliers dans ses versements. Or une telle confusion quant aux références des virements n'a pas d'assise dans le dossier et ne saurait être déduite du jugement entrepris tel qu'il convient de le comprendre. Par ailleurs, on ne voit de toute manière pas qu'il incombait à l'intimée ou au premier juge de procéder à la correction d'une prétendue confusion quant aux références des prêts hypothécaires à rembourser dans l'état des charges contesté, au regard notamment de l'art. 86 al. 1 CO.

E. 3.4.1

L'appelante soutient en outre que neuf versements de 4'000 fr. n'auraient pas été pris en compte dans les décomptes relatifs au prêt hypothécaire grevant le bien immobilier sis à [...] ; seul le paiement d'un montant de 4'500 fr. aurait été pris en compte sans équivoque.

E. 3.4.2

S'agissant de la non-prise en compte des prétendus neuf versements de 4'000 fr., le premier juge a d'abord retenu le paiement d'un montant de 13'044 fr. effectué le 25 avril 2013 et correspondant à la différence entre le montant de 36'868 fr. 75 et le montant encore réclamé de 23'824 fr. 75, qui ressort de l'état des charges. Ce fait n'est pas contesté par l'appelante, qui ne conteste pas non plus que les six versements de 4'000 fr. ont été pris en considération en lien avec le prêt hypothécaire de l'immeuble de [...] (n° [...]8) et non avec le prêt hypothécaire de l'immeuble d' [...] (n° [...]9), soit de l'état des charges contesté, se limitant à alléguer une confusion qui, comme déjà mentionné, portait sur les griefs en relation avec les virements opérés.

E. 3.4.3

Le premier juge a encore retenu qu'il n'était pas établi que le montant de 4'000 fr., débité du compte de l'appelante le 27 août 2013 avec la mention suivante « ORDRE E-BANKING HYPOTHEQUES », au vu des pièces produites, aurait été crédité à l'intimée. Le premier juge n'en a ainsi pas tenu compte, en considérant qu'il n'était pas nécessaire de déterminer de quelle créance devait être déduit ce montant (cf. art. 86 et 87 CO). Ce raisonnement ne prête pas le flanc à la critique.

E. 3.4.4

S'agissant du montant de 4'500 fr. qui aurait été pris en compte sans équivoque dans les décomptes relatifs au prêt hypothécaire concernant l'immeuble d' [...], l'appelante fait fausse route. En effet, il sied tout d'abord de relever que les pièces n° 3, 4 et 5 produites à l'appui de l'appel ont été déclarées irrecevables (cf. consid. 2.2 supra). A titre superfétatoire, la pièce n° 5, soit un paiement de 4'500 fr. daté du 23 mars 2015, ainsi que les décomptes des pièces n°

E. 3.5

Pour le surplus, les moyens de l'appelante qui ont trait au motif de la cessation de ses versements, à l'empêchement par la poursuite intentée de trouver un créancier reprenneur des prêts hypothécaires, à l'absence de faute s'agissant de trouver un acquéreur solvable pour l'immeuble de [...] dans le délai imparti et à la réquisition de vente forcée par l'intimée ne sont pas décisifs, au regard notamment de la teneur et des termes de l'arrangement intervenu.

E. 4.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable (cf. consid. 1.3 supra) et le jugement entrepris confirmé.

E. 4.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'360 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

E. 4.3

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimées n'ayant pas été invitées à se déterminer.

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