

VD_FINDINFO ML / 2010 / 96 vom 18. März 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2010___96

FR: VD_FINDINFO ML / 2010 / 96 du 18 mars 2010

IT: VD_FINDINFO ML / 2010 / 96 del 18 marzo 2010

Regeste

CÉDULE HYPOTHÉCAIRE, TITRE AU PORTEUR, POURSUITE EN RÉALISATION DE GAGE, DÉBITEUR, FRAIS DE POURSUITE, PROPRIÉTAIRE, TIERS | 153 al. 2 LP, 68 LP, 82 LP

Erwägungen

E. 38

al. 2 let. c LVLP et 461 CPC – Code de procédure civile; RSV 270.11 – applicable par le renvoi de l'art. 58 al. 1 LVLP), le recours est recevable formellement. II. a) Le créancier dont la poursuite est frappée d'opposition peut, s'il se trouve au bénéfice d'une reconnaissance de dette, requérir la mainlevée provisoire de l'opposition, que le juge prononce si le débiteur ne rend pas immédiatement vraisemblable sa libération (art. 82 LP – loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1). Les cédulas hypothécaires, comme les contrats de prêt, valent reconnaissance de dette dans la poursuite du prêteur en remboursement de la somme prêtée et des intérêts convenus (Panchaud/Caprez, La mainlevée d'opposition, §§ 1 et 6). Seule la créance incorporée dans la cédula hypothécaire jouit d'un droit de gage immobilier et peut, par conséquent, fonder une poursuite en réalisation d'un tel gage (BISchK 2005, p. 185; JT 2004 II 70, BISchK 2005, p. 190). En l'espèce, il est établi par pièces, et ce point n'est pas disputé, que la créance en poursuite est assortie d'un droit de gage immobilier. aa) Comme unique moyen, le recourant soutient que la cédula hypothécaire ne vaut pas titre de mainlevée à son égard parce que le débiteur désigné dans le titre est H._____ et qu'aucune convention de sûreté n'a été produite permettant d'établir que le recourant aurait lui-même reconnu sa qualité de débiteur de la cédula. La cédula hypothécaire vaut titre de mainlevée, pour la créance abstraite qu'elle incorpore, à l'égard du débiteur mentionné dans le titre. Lorsque ce débiteur n'est pas le poursuivi ensuite d'un changement de débiteur, le poursuivant peut cependant, par la production d'un ensemble de pièces, établir que le poursuivi a reconnu devoir la créance abstraite. La jurisprudence admet ainsi, dans l'hypothèse où la cédula a été remise en garantie, que le poursuivant établisse cette identité en produisant la convention de garantie où, lorsque la cédula ne mentionne aucun débiteur, en produisant une copie certifiée de l'acte constitutif du titre (ATF 134 III 71 c. 3, pp. 73-75, spéc. p. 74). En l'espèce, il a été stipulé au chiffre 7 de l'acte de vente-emption du 4 mars 1988 que la remise du titre hypothécaire n° 171.198, qui devait intervenir le jour de la signature de la réquisition de transfert de propriété, aurait pour conséquence que les acheteurs deviendraient codébiteurs solidaires de ce titre, à l'entière libération du vendeur. Le transfert de propriété de l'immeuble est intervenu le 11 août 1998, ce qui est établi par la production de l'extrait du registre foncier. Il n'y a donc pas de doute que le titre hypothécaire a été remis aux acquéreurs, qui en sont devenus débiteurs solidaires et, simultanément, porteurs, soit

créanciers. Ces deux pièces, pacte et extrait, démontrent ainsi non seulement que le vendeur, débiteur initial de la cédule, a été entièrement libéré, mais aussi que le recourant s'est reconnu débiteur de la dette incorporée dans la cédule hypothécaire. Peu importe à l'égard de qui il s'est déclaré débiteur du titre, ce dernier étant stipulé au porteur. Sur ce point, il a été précisé dans l'acte de "transfert immobilier – accroissement de part de propriété commune" du 10 août 1992, signé par le poursuivi, que ce dernier demeurait, nonobstant la cession de sa part de propriété, débiteur solidaire de la dette incorporée dans la cédule hypothécaire n° 171.198 envers la K. _____, alors porteur du titre. Il apparaît ainsi que la cédule avait été remise, avant ledit transfert, par ses copropriétaires, y compris le recourant, à cette banque. L'acte précisait du reste que la persistance du rapport externe – en d'autres termes, le fait que le recourant restait débiteur envers le porteur du titre du capital de la cédule – devait être communiquée à la banque créancière. Cela suffit à établir l'identité entre le débiteur de la créance abstraite et le poursuivi. bb) La poursuivante établit, par ailleurs, avoir acquis la pleine propriété du titre lors de la vente aux enchères du 25 avril 2007. Elle établit ainsi être porteur du titre en pleine propriété, partant être créancière, sans restriction, de l'obligation incorporée dans la cédule, d'un montant de 1'500'000 francs. Au surplus, la reprise des activités de la K. _____ par E. _____ SA résulte d'une inscription au registre du commerce qui est un fait notoire (TF 5A_62/2009 du 2 juillet 2009). Il s'ensuit que la seconde peut se prévaloir de la déclaration selon laquelle le recourant demeurait débiteur de la cédule envers la première. Quant à l'identité entre la créance reconnue, incorporée dans la cédule, et la créance en poursuite, elle n'est ni discutée ni discutable. cc) Quant aux montants en poursuite, l'intimée réclame, outre le capital de la cédule de 1'500'000 fr., la somme de 106'250 fr. représentant les intérêts, au taux contractuel de 6 % l'an, capitalisés du 25 avril 2007, date de l'acquisition du titre aux enchères en pleine propriété, au 30 juin 2008, jour de l'échéance de remboursement. C'est à juste titre que le premier juge a accordé la mainlevée provisoire de l'opposition pour ces deux montants, ainsi que pour l'intérêt contractuel à 6 % l'an sur le capital et l'intérêt moratoire légal à 5 % l'an auquel la créancière peut prétendre sur la somme capitalisée des intérêts impayés, l'un et l'autre dès le lendemain de l'échéance de remboursement, soit le 1^{er} juillet 2008. En revanche, la poursuivante ne peut prétendre à la mainlevée pour les frais de commandement de payer. Ces frais suivent le sort de la poursuite (art. 68 LP), qu'il s'agisse des frais de commandements de payer contre les coobligés ou des frais de notification de doubles du commandement de payer dans la poursuite en cause aux tiers propriétaires du gage (art. 153 al. 2 let. a LP). On relève au demeurant que la notification de tels doubles n'est en l'espèce pas établie. b) Le premier juge a constaté l'existence du gage immobilier. On peut se demander si cela est justifié dans le cadre de la procédure de mainlevée de l'opposition formée à la poursuite dirigée contre un codébiteur solidaire qui n'est pas lui-même tiers propriétaire du gage. En l'occurrence, le recourant ne conteste pas ce chiffre du dispositif. Il n'invoque, en particulier, aucun motif de nullité sur ce point. Il n'apparaît pas non plus qu'on doive réformer d'office le prononcé entrepris à cet égard. En effet, la continuation de la poursuite en réalisation de gage immobilier n'est pas possible tant que le tiers propriétaire n'a pas reçu notification d'un double du commandement de payer. Cette formalité est une condition de la continuation de la poursuite (Foëx, Commentaire romand, n. 22 ad art. 153 al. 2 LP), qui suppose en outre qu'une éventuelle opposition du tiers propriétaire relative au gage ait été levée. En l'espèce, on ignore si cette formalité a été accomplie. Quoi qu'il en soit, le prononcé de mainlevée ne déploie ses effets que dans la poursuite en cours et n'a donc pas autorité de chose jugée dans d'autres

poursuites. Il s'ensuit que la constatation de l'existence du gage dans la poursuite contre un codébiteur solidaire ne cause aucun préjudice aux tiers propriétaires de l'immeuble engagé, dès lors qu'ils ont la possibilité de faire opposition au double du commandement de payer qui doit leur être notifié à chacun en cette qualité et de s'opposer à la réalisation tant que leur opposition au gage n'a pas été levée. III. Le recours doit ainsi être admis très partiellement et le prononcé réformé en ce sens que la mainlevée est prononcée à concurrence de 1'500'000 fr., plus intérêt à 6 % l'an dès le 1^{er} juillet 2008, et de 106'250 fr., plus intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2008, l'existence du gage étant constatée. L'opposition est maintenue pour le surplus et le prononcé est maintenu sur la question des frais et dépens de première instance. Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 1'825 francs. Il doit en outre verser à l'intimée la somme de 300 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

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