

VD_FINDINFO ML / 2012 / 102 vom 31. Mai 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-05-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2012___102

FR: VD_FINDINFO ML / 2012 / 102 du 31 mai 2012

IT: VD_FINDINFO ML / 2012 / 102 del 31 maggio 2012

Regeste

POURSUITE EN RÉALISATION DE GAGE, CÉDULE HYPOTHÉCAIRE,
EXIGIBILITÉ, CRÉANCE GARANTIE PAR GAGE | 872 CC, 82 LP

Erwägungen

E. 31

octobre 2011, contre le prononcé dont la motivation a été notifiée le 19 octobre 2011, a été déposé en temps utile (art. 321 al. 2 CPC, Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272). Il est suffisamment motivé de sorte qu'il est recevable formellement (art. 321 al. 1 CPC). II. 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 du 11 avril 1889, 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, § 77; Favre/Liniger, Cédulas hypothécaires et procédure de mainlevée, in SJ 1995, pp. 101 ss). La présente poursuite tend à la réalisation d'un gage immobilier. Contrairement aux poursuites ordinaires, une poursuite en réalisation de gage immobilier se continue par la réalisation du gage et non par la saisie ou la faillite du poursuivi (art. 41 al. 1, et 154 LP). Ainsi, pour pouvoir obtenir la mainlevée de l'opposition qui porte tant sur la créance que sur le droit de gage (art. 85 ORFI, ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles; RS 281.42), le créancier doit faire valoir dans la poursuite une créance assortie d'un droit de gage immobilier. L'opposition devra être maintenue si le créancier n'établit pas par pièces tant sa créance que son droit de gage (Denys, Cédula hypothécaire et mainlevée, in JT 2008 II 3 ss, p. 14; Jaques, Exécution forcée spéciale des cédulas hypothécaires, in B1SchK 2001, pp. 201 ss, p. 207 et les références citées à la note infrapaginale n. 25; CPF, 7 septembre 2006/416; CPF, 27 avril 2006/172). Le premier juge a considéré à juste titre que la créance en poursuite pouvait fonder une poursuite en réalisation d'un gage immobilier, que la poursuivante était légitimée à requérir la mainlevée dans cette poursuite dès lors qu'elle était propriétaire du titre hypothécaire et que la poursuivie était la débitrice de la créance abstraite. Ces points ne sont d'ailleurs plus discutés. III. La recourante fait valoir que la deuxième mise en demeure, soit celle que la banque lui a adressée le 14 février 2011, ne respecterait pas le délai de remboursement de six mois prévu dans la cédula, ce qui entraînerait un défaut d'exigibilité. Pour que la mainlevée soit prononcée, la créance cédulaire doit être exigible, c'est-à-dire dénoncée selon le délai contractuel ou le délai légal de six mois prévu à l'art. 844 CC (Denys, op. cit., pp. 12 et 13). En l'espèce, la cédula impose à son porteur un préavis de dénonciation au remboursement de six mois. La

dénonciation du remboursement du capital de la cédula hypothécaire est intervenue par lettre du 28 mai 2010, reçue le 4 juin 2010, pour le 5 décembre 2010. La poursuite a été requise le 21 avril 2011, le délai est donc manifestement respecté. Les courriers de l'intimée des 9 décembre 2010 et 14 février 2011 ont certes accordé à la recourante de nouveaux délais de paiement. Toutefois ces lettres ne remettaient pas en cause la dénonciation de la cédula hypothécaire, mais s'y référaient expressément et en rappelaient la validité. Il en résulte que la dénonciation de la cédula du 28 mai 2010 n'a jamais été révoquée, mais qu'elle a, au contraire, été rappelée. L'exigibilité de la cédula étant incontestable, le moyen est sans portée. IV. a) La recourante invoque le défaut de reconnaissance de dette dès lors que les relevés de compte courant produits pour établir le montant des créances ne portent pas sa signature. Les créances en poursuite ne sont pas les créances causales; il n'est donc pas nécessaire d'avoir un titre de mainlevée pour ces dernières (Denys, op. cit., ch. 9.5, p. 16). C'est la cédula hypothécaire qui vaut titre de mainlevée (Favre/Liniger, op. cit., p. 104). Toutefois, en rappelant que la cédula avait été cédée en garantie des créances causales, la recourante fait valoir le moyen libératoire tiré du pactum de non petendo. En effet, dans le cas d'un transfert à fin de sûretés d'une cédula hypothécaire, réalisé en l'espèce, le créancier s'oblige à ne pas faire usage de la créance cédulaire au-delà de ce qui est nécessaire à la garantie de la créance causale. En d'autres termes, cette convention implique nécessairement un pactum de non petendo portant sur la créance cédulaire dont la poursuite n'est pas nécessaire pour garantir le remboursement de la créance causale. Ce pacte constitue un moyen libératoire que le débiteur peut opposer au créancier garanti au stade de la mainlevée, en vertu de l'art. 872 CC, si ce dernier prétend néanmoins se faire payer au-delà du montant de la créance causale. b) Il y a lieu dès lors d'examiner si et, le cas échéant, à concurrence de quel montant la dette causale résulte des pièces produites devant le premier juge. Comme le relève la recourante, les relevés de compte n'ayant pas été signés, ils ne permettent pas d'établir que les montants concernés sont dus. En revanche, la modification du prêt hypothécaire, signée le 22 avril 2009 par la recourante, mentionne que le capital dû s'élevait à cette époque à 386'895 fr., intérêt et frais depuis le 2 décembre 2008 en sus, que l'amortissement annuel était de 1 % et les intérêts de 4,35 % par an. Le montant en capital réclamé en poursuite, soit 382'103 fr. 10, inférieur à celui reconnu le 22 avril 2009 compte tenu des amortissements, doit donc être considéré comme établi. Il porte intérêt à 6.35 % l'an dès le 1^{er} mai 2010, conformément au courrier de l'intimée du 23 avril 2010. Il convient de même de considérer comme établie la demi-annuité, par 10'509 fr., échue le 1^{er} décembre 2009, réclamée le 11 novembre 2009 par l'intimée, dès lors que les éléments de calcul des intérêts et de l'amortissement figurent dans la modification du prêt hypothécaire du 22 avril 2009. Il y a lieu de déduire de ce montant les versements de 9'600 fr., du 30 avril 2010, et de 480 fr., du 26 mai 2010, tels que mentionnés dans le commandement de payer, de sorte qu'il subsiste un solde de 429 fr. au titre des intérêts et amortissement dus pour la période du 1^{er} juin au 1^{er} décembre 2009. Ce montant ne porte pas d'intérêt. En revanche, l'intérêt moratoire est dû, à 5 % l'an, dès le lendemain de l'échéance fixée dans la lettre de mise en demeure du 28 mai 2010 – qui réclamait le paiement de 489 fr., compte tenu de frais de rappel – soit dès le 6 décembre 2010. Enfin les intérêts sur le capital, à 4,35 % l'an, pour la période du 2 décembre 2009 au 30 avril 2010 résultent également de la pièce signée le 22 avril 2009 par la recourante et sont donc établis à concurrence de 6'897 fr. 45. c) Les pièces produites ne permettent en revanche pas d'établir le montant des autres dettes causales et la mainlevée ne peut être prononcée, en vertu des principes exposés précédemment (cf. supra let. a), au-delà des montants retenus

ci-dessus. V. En définitive, le recours doit être admis partiellement et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition est provisoirement levée à concurrence de 382'103 fr. 10, avec intérêt à 6,35 % l'an dès le 1^{er} mai 2010, de 6'897 fr. 45, sans intérêt, et de 429 fr, avec intérêt à 5 % l'an dès le 6 décembre 2010. Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 660 fr., doivent être mis à la charge de la poursuivie, par 528 fr., et à la charge de la poursuivante, par 132 francs. La poursuivante versera à la poursuivie la somme de 1'200 fr. à titre de dépens de première instance. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'200 fr., sont mis à la charge de l'intimée, par 600 fr., et laissés à la charge de l'Etat, par 600 francs. L'indemnité d'office de l'agent d'affaires Philippe Chiocchetti, est arrêtée à 732 fr. 80. L'intimée versera à la recourante des dépens réduits, par 1'500 francs.

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