

VD_FINDINFO ML / 2012 / 74 vom 9. Mai 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-05-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2012___74

FR: VD_FINDINFO ML / 2012 / 74 du 9 mai 2012

IT: VD_FINDINFO ML / 2012 / 74 del 9 maggio 2012

Regeste

POURSUITE EN RÉALISATION DE GAGE, CÉDULE HYPOTHÉCAIRE,
EXIGIBILITÉ | 82 LP, 85 ORFI

Erwägungen

E. 7

septembre 2006/416; CPF, 27 avril 2006/172). Il convient dès lors d'examiner préalablement si la créance en poursuite est assortie d'un droit de gage immobilier, si la poursuivante en est la titulaire, si le poursuivi en est le débiteur et si la créance est échue. Ce n'est que dans la mesure où ces conditions sont remplies, qu'il y a lieu ensuite de déterminer le montant de la créance en capital et intérêt pour laquelle l'opposition peut être levée. III. a) La créance incorporée dans une cédule hypothécaire est de nature abstraite, c'est-à-dire qu'elle n'énonce pas sa cause; elle doit être clairement distinguée de la créance causale issue du rapport contractuel de base et résultant, par exemple, d'un contrat de prêt (Denys, op. cit., n. 4 pp. 4 ss; ATF 119 III 105, JT 1996 II 115; ATF 115 II 149 c. 3, rés. in JT 1989 I 583). Dans la mesure où seule la créance incorporée dans la cédule hypothécaire jouit d'un droit de gage immobilier et peut, par conséquent, fonder une poursuite en réalisation d'un tel gage, il importe de déterminer quelle créance est en poursuite. Pour obtenir la mainlevée provisoire, le poursuivant doit avoir libellé sa réquisition de poursuite en indiquant la créance abstraite incorporée dans la cédule hypothécaire. La jurisprudence récente va dans le sens d'une interprétation stricte fondée en priorité sur les indications figurant dans le commandement de payer telles que le poursuivi pouvait les comprendre. Il a ainsi été jugé que c'était la créance causale qui était en poursuite, non seulement lorsqu'elle était seule mentionnée, mais aussi lorsqu'elle était mentionnée avec une référence à la créance cédulaire (Denys, *ibid.* et les exemples cités; CPF 10 septembre 2009/288 et les références citées; BISchK 2005, p. 185). En l'espèce, la cause de l'obligation mentionnée sur le commandement de payer est libellée de la manière suivante : "Solde dû en capital. Poursuite B.R. _____, (...). Créance découlant du prêt à taux fixe en compte n° 22 1.859.261.09 (...) selon décompte de solde au remboursement du 30.11.2010 (...) et calcul de l'indemnité de résiliation anticipée du taux fixe (...)". Il résulte clairement de cette formulation que la poursuite tend au recouvrement des soldes du prêt hypothécaire, soit de la créance causale. La mainlevée de l'opposition dans la poursuite en réalisation de gage immobilier devait par conséquent être refusée pour ce motif. b) Pour être légitimé à agir par la voie de la poursuite en réalisation d'un gage immobilier afin d'obtenir le paiement de la créance cédulaire, le poursuivant doit être le titulaire actif de cette créance, ce qui implique qu'il soit le propriétaire de la cédule hypothécaire, propriété pure et simple ou fiduciaire à fins de garantie. En l'espèce, la poursuivante s'est vu remettre la cédule qui fonde la requête de mainlevée provisoire en propriété à titre fiduciaire à fins de garantie, comme cela résulte

clairement des pièces du dossier. Elle est donc bien titulaire de la créance cédulaire. On constate ainsi – c'est le corollaire – qu'il y a identité entre le créancier de la créance cédulaire et le poursuivant. c) Une reconnaissance de dette justifie la mainlevée contre celui que le titre désigne comme débiteur (Panchaud/Caprez, op. cit., § 20). Si elle comporte l'indication du débiteur, la cédule constitue un titre de mainlevée provisoire contre celui-ci. En l'espèce, la cédule hypothécaire ne mentionne pas le nom du débiteur de la cédule. Dans un tel cas de figure, le Tribunal fédéral semble exiger, pour que la mainlevée puisse être prononcée, que le poursuivant produise outre la cédule les pièces justificatives du registre foncier (ATF 129 III 12, JT 2009 II 35). En l'espèce, la recourante n'a pas produit de copie de l'acte constitutif dans lequel la dette est reconnue, comme le préconise l'arrêt précité du Tribunal fédéral. En revanche, elle a produit l'acte de cession à titre de garantie de la cédule, dans lequel l'intimé se reconnaît débiteur du titre ainsi qu'un extrait du registre foncier concernant les immeubles [...], indiquant que l'intimé et B.R._____ sont propriétaires communs en société simple des immeubles [...] de la commune de Lausanne. Dans ces conditions, il y a lieu d'admettre que ces pièces suffisent à convaincre qu'il y a bien identité entre le débiteur selon la cédule et le poursuivi. d) Dans une poursuite en réalisation de gage immobilier fondée sur une cédule hypothécaire, la mainlevée de l'opposition ne peut être prononcée que lorsque la cédule a été dénoncée au remboursement et que son paiement était exigible au moment du dépôt de la réquisition de poursuite (Denys, op. cit., n. 8 pp. 12-14; CPF, 27 avril 2006/172; CPF, 29 septembre 2005/336; Panchaud/ Caprez, op. cit. § 14 et les réf. cit.). C'est au poursuivant qu'il incombe d'établir par pièces l'exigibilité de la créance cédulaire, en produisant les documents contractuels qui régissent l'exigibilité, ainsi que les courriers de dénonciation au débiteur. L'article 844 alinéa 1 er CC dispose que, sauf stipulation contraire, la cédule hypothécaire ne peut être dénoncée que moyennant un préavis de six mois pour le terme usuel assigné au paiement des intérêts. Cette règle est toutefois de droit dispositif, de sorte que les parties peuvent convenir d'un délai plus court ou d'un autre terme (Favre/Liniger, op. cit., p. 107). En l'espèce, la cédule prévoit que le prêt peut être dénoncé au remboursement en tout temps moyennant un préavis de six mois. Quant à l'acte de cession à titre de garantie du 27 juin 2007, il prévoit, sous la rubrique dénonciation, qu'en dérogation à une éventuelle convention de dénonciation figurant dans la cédule hypothécaire, la banque peut faire valoir ses droits sur la créance incorporée dans le titre aux mêmes conditions que la créance garantie par gage et qu'une dénonciation particulière de la créance incorporée dans le titre hypothécaire n'est pas nécessaire. La jurisprudence a admis la validité d'une modification du délai de dénonciation figurant dans une cédule par une convention séparée sous seing privé, le créancier pouvant ainsi faire valoir la créance abstraite non pas conformément au contenu de la cédule, mais en fonction de l'accord particulier passé (ATF 123 III 97, JT 1998 I 57, cité par Denys, op. cit., p. 13). Par ailleurs, la cour de céans a également considéré comme valide la clause contractuelle prévoyant, comme dans le cas d'espèce, que la dénonciation de la créance causale permet la poursuite en réalisation de gage immobilier sur la base des cédules, sans dénonciation expresse de celles-ci (CPF 10 avril 2003/123, cité par Denys, op. cit., p. 13). Cela étant, il convient de déterminer si et quand la créance causale a elle-même été dénoncée, entraînant, selon le contrat de cession, la dénonciation de la créance cédulaire. L'échéance du contrat de prêt hypothécaire du 27 juin 2007 correspond au terme de la durée du taux fixe, soit au 30 juin 2017. Le contrat prévoit que la dénonciation du prêt avant cette échéance est régie par les articles 11 et 12 des "Conditions relatives aux affaires hypothécaires et aux crédits garantis par gage immobilier", qui font partie intégrante du contrat de prêt. Or, comme l'a

relevé le premier juge, ces conditions n'ont pas été produites dans leur version contemporaine du contrat de prêt. Il s'ensuit que les conditions et délai d'une dénonciation du contrat de prêt n'ont pas été établis de sorte qu'il n'est pas démontré que le contrat aurait été valablement résilié. La recourante n'a par ailleurs produit aucune pièce attestant d'une dénonciation de la créance cédulaire. La lettre du 30 novembre 2010, dont l'objet est la dénonciation de plusieurs contrats de prêt hypothécaire, ne contient pas de dénonciation spécifique de la cédule au remboursement, la simple annonce de l'engagement d'une procédure en réalisation de gage immobilier n'étant pas suffisante à cet égard. Quand bien même elle le serait, il faudrait alors constater que le délai de résiliation de six mois figurant sur la cédule n'est pas respecté, puisque le commandement de payer a été notifié 24 mars 2011. Dans ces conditions, force est de reconnaître avec le premier juge que l'exigibilité de la créance abstraite n'a pas été démontrée, ce qui constitue un second motif de rejet de la requête de mainlevée de l'opposition. e) Compte tenu de ce qui précède, le premier juge aurait dû rejeter la requête de mainlevée dans son entier. Le premier juge a toutefois levé l'opposition à concurrence de 7'000 francs, représentant l'amortissement des deux semestres de l'année 2010 et 23'100 francs correspondant à l'intérêt conventionnel de 3.85 % sur le capital de 600'000 francs. Etant donné l'interdiction de la reformatio in pejus et en l'absence de recours de l'intimé, il n'y a pas lieu de rectifier le prononcé attaqué, qui doit être maintenu. IV. Le recours doit ainsi être rejeté et le prononcé confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'350 fr. sont mis à la charge de la recourante, qui devra verser à l'intimé des dépens de deuxième instance arrêtés à 3'000 francs.

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