

## VD\_FINDINFO ML / 2015 / 185 vom 29. September 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-09-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_ML\\_\\_\\_2015\\_\\_\\_185](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2015___185)

FR: VD\_FINDINFO ML / 2015 / 185 du 29 septembre 2015

IT: VD\_FINDINFO ML / 2015 / 185 del 29 settembre 2015

### Regeste

GAGE IMMOBILIER, PÉREMPTION, POURSUITE EN RÉALISATION DE GAGE |  
153a LP, 154 LP, 88 LP

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour des poursuites et faillites 29.09.2015 ML / 2015 / 185

GAGE IMMOBILIER, PÉREMPTION, POURSUITE EN RÉALISATION DE GAGE |  
153a LP, 154 LP, 88 LP

TRIBUNAL CANTONAL KC15.006646-151137 274 Cour des poursuites et faillites

\_\_\_\_\_ Arrêt du 29 septembre 2015

\_\_\_\_\_ Composition : Mme Rouleau , présidente Mme Byrde  
et M. Maillard, juges Greffier : M. Pfeiffer \*\*\*\*\* Art. 88, 153a et 154 LP La Cour  
des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant à huis clos en sa qualité d'autorité  
de recours en matière sommaire de poursuites, s'occupe du recours exercé par l'  
U. \_\_\_\_\_ , à Pully, contre le prononcé rendu le 30 avril 2015 par la Juge de paix des  
districts du Jura – Nord vaudois et du Gros de Vaud, dans la poursuite n° 6'723'821 de  
l'Office des poursuites du district du Jura – Nord vaudois exercé à l'instance du recourant  
contre V. \_\_\_\_\_ , à Cronay. Vu les pièces au dossier, la cour considère : En fait : 1. a) Le  
16 août 2013, à la réquisition de l'U. \_\_\_\_\_ (ci-après : O. \_\_\_\_\_), l'Office des  
poursuites du district du Jura – Nord vaudois a notifié à V. \_\_\_\_\_, dans la poursuite en  
réalisation de gage immobilier n° 6'723'821, un commandement de payer les sommes de  
557 fr. 50 avec intérêt à 5% l'an dès le 14 février 2013 (i), de 30 fr. (ii) et de 53 fr. (iii), sans  
intérêt, désignant l'immeuble comme suit : « Immeuble sis sur la commune de Cronay, [...],  
à savoir parcelle RF n° [...]. Propriétaires : V. \_\_\_\_\_ et [...]. » et indiquant comme titre  
de la créance ou cause de l'obligation : (i) « Créance de droit public garantie par  
hypothèque légale privilégiée aux dispositions des art. 87 à 89 CDPJ. Débitrice poursuivie  
solidairement avec Reymond Claude André. Prime d'assurance contre l'incendie et les  
éléments naturels, BAT Bâtiments, 01.2013 à 12.2013, facture n° 1000281202-130001,  
ECA n° [...] » ; (ii) « Frais de recouvrement » (iii) « Frais c/co-obligé » La poursuivie a  
formé opposition totale. b) Le 9 février 2015, le poursuivant a saisi le Juge de paix des  
districts du Jura – Nord vaudois et du Gros de Vaud d'une requête concluant, avec suite de  
frais et dépens, à la mainlevée définitive de l'opposition au sens des art. 80 et 153a LP  
(constat du droit de gage). A l'appui de sa requête, il a produit, outre l'original du  
commandement de payer, un duplicata de l'avis de prime n° 1000281202-130001 du 15  
janvier 2013 pour la période des mois de janvier à décembre 2013 d'un montant de 557 fr.  
50, payable à 30 jours dès réception. Le duplicata porte la mention suivante : « Taxation  
définitive et passée en force. Bordereau exécutoire », avec la signature de la personne en  
charge du recouvrement. c) Par lettre du 19 février 2015, la juge de paix a adressé la requête

de mainlevée à la poursuivie en lui fixant un délai au 26 mars 2015 pour se déterminer et déposer, en deux exemplaires, toute pièce utile à établir les éléments invoqués. Il a précisé que même si la poursuivie ne procédait pas, la procédure suivrait son cours et qu'il serait statué sans audience, sur la base du dossier. 3. Par prononcé du 30 avril 2015, notifié aux parties le 1<sup>er</sup> mai 2015, la Juge de paix des districts du Jura – Nord vaudois et du Gros de Vaud a rejeté la requête de mainlevée (I), arrêté les frais judiciaires à 120 fr. (II), mis ceux-ci à la charge du poursuivant (III) et n'a pas alloué de dépens (IV). Le 1<sup>er</sup> mai 2015, le poursuivant a requis la motivation du prononcé. La décision motivée a été adressée aux parties le 25 juin 2015 et notifiée au poursuivant le 29 juin 2015. La juge de paix a retenu, en substance, que le droit de demander la continuation de la poursuite, respectivement la mainlevée de l'opposition, était périmé. 4. Le poursuivant a recouru par acte du 7 juillet 2015, envoyé le lendemain, concluant avec suite de frais et dépens à la réforme du prononcé en ce sens que la mainlevée définitive de l'opposition à concurrence de 557 fr. 50 avec intérêt à 5% l'an dès le 14 février 2013 est prononcée. L'intimée ne s'est pas déterminée dans le délai qui lui a été imparti à cet effet. En droit : I. Le recours, écrit et motivé, a été déposé dans les formes requises (art. 321 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) et en temps utile, soit dans le délai de dix jours suivant la notification de la décision motivée (art. 321 al. 2 CPC). Il est ainsi recevable. II. Le premier juge a fait application de l'art. 88 al. 2 LP (loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 ; RS 281.1). Le recourant se prévaut de l'art. 154 al. 1 LP et soutient que, la requête de mainlevée ayant été déposée moins de deux ans après la notification du commandement de payer, la poursuite n'était pas périmée. a) Selon l'art. 88 al. 1 LP, lorsque la poursuite n'est pas suspendue par l'opposition ou par un jugement, le créancier peut en requérir la continuation à l'expiration d'un délai de vingt jours à compter de la notification du commandement de payer. Ce droit se pécime par un an à compter du même point de départ. Si opposition a été formée, ce délai ne court pas entre l'introduction de la procédure judiciaire ou administrative et le jugement définitif (art. 88 al. 2 LP). Dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage, réglée par les articles 151 à 158 LP, une réquisition de continuer la poursuite n'est toutefois pas nécessaire (Lebrecht, in Staehelin/Bauer/Staehelin (édit.), *Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I* (Basler Kommentar), 2<sup>e</sup> éd. 2010, n. 3 ad art. 88 LP ; Winkler, in Hunkeler (édit.), *Schuldbetreibungs- und Konkurs (Kurzkomentar)*, n. 2 ad 88 LP). La poursuite extraordinaire en réalisation de gage ne comporte en effet qu'une réquisition de réaliser (art. 154 LP), car le droit patrimonial à réaliser, soit le droit patrimonial constitué en gage, est prédéterminé et n'a pas eu besoin d'être mis sous main de justice, dès lors que le droit de gage est une obligation propter rem opposable erga omnes (Gilliéron, *Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite*, n. 3 ad remarques introductives à l'art. 88 LP). Selon l'art. 154 al. 1 LP, le créancier peut requérir la réalisation d'un gage mobilier un mois au plus tôt et un an au plus tard, celle d'un gage immobilier six mois au plus tôt et deux ans au plus tard après la notification du commandement de payer. Si opposition a été formée, ces délais ne courent pas entre l'introduction de la procédure judiciaire et le jugement définitif. Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, le délai de forclusion est donc de deux ans dès la notification du commandement de payer (Gilliéron, *op. cit.*, n. 6 ad remarques introductives à l'art. 88 LP). Tant que ce délai n'est pas échu, la mainlevée peut être octroyée (Vock, *Kurzkomentar*, n. 11a ad 84 LP ; Schmid, in Dallèves/Foëx/Jeandin (édit.), *Commentaire romand de la Poursuite et faillite*, 2005, n. 6 ad 84 LP ; Gilliéron, *Poursuite pour dettes, faillite et concordat*, 5<sup>e</sup> éd., 2012, n. 702, p. 168).

L'art 153a LP prévoit certes que si une opposition est formée, le créancier peut requérir la mainlevée ou ouvrir action en constatation de la créance ou du droit de gage dans les dix jours à compter de la communication de l'opposition (al. 1), que si le créancier n'obtient pas gain de cause dans la procédure de mainlevée, il peut ouvrir action dans les dix jours à compter de la notification de la décision (al. 2) et que s'il n'observe pas ces délais, l'avis aux locataires et aux fermiers est annulé (al. 3). Il est toutefois généralement admis que l'art. 153a LP ne concerne que les poursuites en réalisation de gage immobilier, voir mobilier, dans lesquelles le poursuivant a requis l'extension de son gage aux loyers et aux fermages. Lorsque le créancier n'a pas requis l'extension de son gage, le non-respect des délais posés à l'article 153a al. 1 et 2 LP n'entraîne aucune conséquence. Lorsque le créancier a requis cette extension, le non-respect des délais posés à l'art. 153a al. 1 et 2 LP a en outre pour seule conséquence l'annulation de l'extension du gage aux loyers et aux fermages. Le créancier conserve toutefois la faculté de requérir la mainlevée, à tout le moins tant que les délais de l'art. 154 al. 1 LP ne sont pas échus (CPF, 15 juillet 2015/192 et les réf. citées). b) En l'espèce, le recourant, qui bénéficie d'une hypothèque légale privilégiée pour le recouvrement des primes d'assurance immobilière et des contributions y relatives (art. 87 à 89 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02] et art. 47 al. 2 LAIEN [loi concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels ; RSV 963.41]), a introduit une poursuite en réalisation de gage immobilier. Il n'a pas requis l'extension de son gage à d'éventuels loyers ou fermages. C'est donc exclusivement au regard de l'art. 154 al. 1 LP que l'éventualité d'une forclusion devait être examinée. Le commandement de payer ayant été notifié le 16 août 2013, la requête de mainlevée, déposée le 9 février 2015, l'a été avant l'échéance du délai de deux ans prévu par cette disposition. Ce délai a depuis lors, et en application de l'art. 154 al. 1 2<sup>ème</sup> phrase LP, cessé de courir. La requête de mainlevée ne pouvait dès lors être rejetée au motif que la poursuite était périmée. c) Considérant que le poursuivant était forclos, le premier juge n'a pas procédé à l'établissement des faits plus avant. La cause n'est ainsi pas en état d'être jugée. Le prononcé doit donc être annulé et la cause renvoyée à l'instance inférieure pour nouvelle décision (art. 327 al. 2 let. a CPC ; CPF, 24 septembre 2013/392). III. En conséquence, le recours doit être admis et le prononcé annulé, la cause étant renvoyée au premier juge pour qu'il procède dans le sens des considérants qui précèdent. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 180 fr., doivent être mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens au recourant non assisté. Par ces motifs, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, statuant à huis clos en sa qualité d'autorité de recours en matière sommaire de poursuites, prononce : I. Le recours est admis. II. Le prononcé est annulé et la cause renvoyée au Juge de paix des districts du Jura – Nord vaudois et du Gros de Vaud pour nouvelle décision. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 180 fr. (cent huitante francs), sont mis à la charge de l'intimée. IV. L'intimée V. \_\_\_\_\_ doit verser au recourant l'U. \_\_\_\_\_ la somme de 180 fr. (cent huitante francs) à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. La présidente : Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, à : ■ L'U. \_\_\_\_\_, ■ Mme V. \_\_\_\_\_. La Cour des poursuites et faillites considère que la valeur litigieuse est de 557 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le

recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, au moins à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué à : ■ Mme la Juge de paix des districts du Jura – Nord vaudois et du Gros de Vaud. Le greffier :

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