

VD_FINDINFO ML / 2016 / 32 vom 5. Februar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-02-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_ML___2016___32

FR: VD_FINDINFO ML / 2016 / 32 du 5 février 2016

IT: VD_FINDINFO ML / 2016 / 32 del 5 febbraio 2016

Regeste

MAINLEVÉE PROVISOIRE, CÉDULE HYPOTHÉCAIRE SUR PAPIER, AUTORISATION OU APPROBATION{EN GÉNÉRAL}, CONJOINT, LOGEMENT DE LA FAMILLE | 169 CC, 855 al. 1 CC, 153 al. 2 let. b LP, 82 al. 1 LP, 82 al. 2 LP, 82 LP

Erwägungen

E. 1

et 26 al. 1 T. fin. CC ; Denis Piotet, Le droit transitoire de la révision du Code civil du 11 décembre 2009 et la pratique notariale, Le notaire bernois 2010, pp. 225 ss, p. 230 : Foëx, Le nouveau droit des cédules hypothécaires, in JdT 2012 II 3ss, p. 14 ; TF 5A_676/2013 du 31 janvier 2014 consid. 4.1 ; ATF 140 III 180 consid. 3, SJ 2014 I 326). b) Selon la jurisprudence, lorsque les parties conviennent – par contrat de fiducie – que la cédule hypothécaire est remise au créancier en propriétaire à titre fiduciaire aux fins de garantie, il n’y a pas novation de la créance garantie ; la créance incorporée dans la cédule se juxtapose à la créance garantie en vue d’en garantir le recouvrement. On distingue alors la créance abstraite garantie par le gage immobilier (créance cédulaire), incorporée dans la cédule, de la créance causale (créance garantie ou créance de base) qui résulte de la relation de base, en général un contrat de prêt, pour laquelle la cédule a été remise en garantie, ces deux créances étant indépendantes l’une de l’autre. La créance abstraite incorporée dans la cédule doit faire l’objet d’une poursuite en réalisation de gage immobilier, tandis que la créance causale doit faire l’objet d’une poursuite ordinaire. Ces considérations, développées sous l’ancien droit, demeurent valables sous le nouveau droit qui présume la remise de la cédule à des fins de garantie (art. 842 al. 2 CC), alors que l’ancien droit présumait la remise à titre de garantie directe, avec novation (art. 855 al. 1 aCC) (ATF 140 III 180 consid. 5.1.1, SJ 2014 I 326). Dans une poursuite en réalisation de gage immobilier, la cédule hypothécaire est une reconnaissance de dette au sens de l’art. 82 LP et vaut titre à la mainlevée provisoire pour toute la créance instrumentée dans le titre (ATF 140 III 180 consid. 5.1.2, SJ 2014 I 326). c) En l’espèce, les recourants ne remettent pas en question le fait que les cédules hypothécaires au porteur 1^{er},

E. 2

e éd. 2009, n. 187). Le défaut de consentement du conjoint est sanctionné par la nullité absolue de l’acte juridique en question (ATF 118 II 489 consid. 2). Seuls certains actes de disposition sont mentionnés à l’art. 169 CC, dont l’énumération se réfère notamment à ceux qui sont susceptibles de restreindre les droits dont dépend le logement de la famille. La mise en gage de l’immeuble peut, suivant les circonstances, nécessiter le consentement du conjoint, à des conditions débattues par la doctrine (Deschenaux et al., op. cit., n. 216 et les réf. citées). Dans plusieurs arrêts (TF 5A_169/2010 du 23 août 2010 consid. 2.3 et les arrêts cités), le Tribunal fédéral a jugé que la créance garantie par hypothèque, incorporée dans

l'obligation hypothécaire, n'a qu'une existence formelle tant que le propriétaire de l'immeuble n'en a pas disposé, par exemple en la remettant en nantissement, de sorte que la seule constitution des obligations hypothécaires n'a pas encore pour effet de restreindre la jouissance du logement ou de créer un risque pour la famille, mais bien, le cas échéant, l'acte de disposition. Le Tribunal fédéral, se fondant sur Deschenaux (op. cit., nn. 216 et 222), retient que là où il est exigé, le consentement du conjoint doit être exprès, sans qu'il soit, toutefois, soumis à une exigence de forme particulière par la loi et qu'il convient en outre de tenir compte de l'ampleur de la mise en gage, un engagement correspondant à des charges hypothécaires « usuelles » n'étant pas sujet à l'exigence du consentement du conjoint (5A_169/2010 précité consid. 2.3). Dans cet arrêt, où l'épouse – non propriétaire – n'avait pas signé l'acte de « transfert de propriété à fin de garantie », le Tribunal fédéral a considéré que cet acte n'était pas nul car l'épouse avait contresigné à la même date un contrat de remaniement du crédit qui se référait expressément aux droits de gage, en qualité de « conjoint consentant », qu'elle avait explicitement renoncé à contester la validité du gage lors de l'audience de mainlevée, cette détermination pouvant valoir ratification des engagements. Il a dès lors admis dans ce cas que le transfert de propriété à titre fiduciaire de la cédule n'était pas nul et a laissé indécise la question de savoir si, par son ampleur (charge hypothécaire inférieure aux 75% de la valeur vénale de l'immeuble), la mise en gage mettait en péril le logement familial. Selon Deschenaux et al. (op. cit. n. 216), la doctrine admet en général que le logement familial n'est pas menacé, si la charge hypothécaire reste dans les limites usuelles des hypothèques dites en premier rang (environ 2/3 de la valeur vénale d'un immeuble non agricole ou équivalent à une charge bénéficiant du taux d'intérêt le plus bas parce que la valeur de réalisation du bien est considéré comme supérieure à la dette). Dans deux arrêts (ATF 114 II 396 consid. 5, JdT 1990 I 260 ; ATF 114 II 402 consid. 2b), le Tribunal fédéral a retenu que la protection ne se justifiait plus lorsque l'époux qui fait opposition a quitté le domicile familial de sa propre initiative de manière définitive ou pour une durée indéterminée, ou sur ordre du juge. La notion d'habitation familiale n'est pas précisée dans la loi. La doctrine concordante retient qu'il s'agit du lieu où se déroule la vie familiale commune (ATF 118 II 489 consid. 2). c) Dans la procédure de mainlevée, s'agissant d'un moyen libératoire, il appartient au poursuivi ou au copoursuivi de rendre vraisemblable, le cas échéant, que le consentement du conjoint est requis parce que l'immeuble grevé sert de logement de famille ou de logement commun et que l'acte de disposition menace le domicile conjugal, parce que l'engagement hypothécaire dépasse les normes usuelles. Le poursuivant doit alors établir par pièces le consentement du conjoint ou du partenaire à la remise de la cédule. La cour de céans, admettant qu'un cas de nullité avait été rendu vraisemblable, a refusé de prononcer la mainlevée provisoire, faute pour le poursuivant d'avoir établi par pièces le consentement du conjoint à la cession en propriété à fin de garantie de la cédule grevant l'immeuble servant de logement familial (CPF, 7 septembre 2006/417, cité par Denys, op. cit., pp. 19-19). d) Les recourants estiment avoir établi par l'attestation du Contrôle des habitants que le copoursuivi était domicilié à [...], dans la villa familiale, le jour de la signature de l'acte de transfert de propriété à titre fiduciaire des cédules hypothécaires. Ils contestent la décision du premier juge, qui a considéré que la protection conférée par l'art. 169 CC ne se justifiait pas dans le cas d'espèce, dès lors que le mari avait quitté le domicile conjugal le 30 septembre 2009 pour une durée de trois ans. Il ressort de l'attestation du Contrôle des habitants du 15 juillet 2015, produite à l'audience de mainlevée du même jour, que B.G._____ a été domicilié à [...], au [...], dans l'immeuble grevé, du 1^{er} septembre 1988 au 30 septembre 2009, et qu'il est à

nouveau domicilié à cette adresse depuis le 15 août 2012. Selon cette attestation, le copoursuivi était donc domicilié à [...] le 17 juin 2009, jour de la signature de l'acte de transfert. L'intimée, qui fait valoir en se fondant sur le contrat de prêt que l'immeuble mis en gage était déjà en vente lors de l'octroi du crédit et qui allègue que les deux époux - et non seulement le mari - ont quitté la villa en automne 2009, ne prétend dès lors pas que les époux ne vivaient plus dans l'immeuble à la date de la signature de l'acte de transfert. C'est d'ailleurs à cette adresse que l'intimée a adressé à la poursuivie le contrat de prêt également signé par celle-ci le 17 juin 2009. Les recourants ont ainsi rendu vraisemblable que l'immeuble gagé constituait le domicile conjugal au jour de la signature de l'acte de transfert. Certes, il ressort du contrat de prêt que l'emprunt de 9'000'000 fr. constituait un crédit relais destiné à être remboursé à court terme dès la vente de la villa et contracté alors que la villa était déjà en vente. Cette circonstance ne fait toutefois pas perdre la qualité de logement familial à l'immeuble. Ce dernier constitue aujourd'hui encore le domicile conjugal, même s'il ne l'a plus été pendant un certain temps. En procédant à la notification prévue à l'art. 153 al. 2 let. b CPC, l'intimée a au demeurant admis que le recourant avait également la qualité de poursuivi, avec les droits attachés à cette qualité. Les recourants n'ont en revanche pas rendu vraisemblable que la charge hypothécaire excédait les deux tiers de la valeur vénale. A lui seul, le montant élevé de la dette hypothécaire en cause ne suffit pas pour rendre vraisemblable un excès de charge, ce d'autant que la parcelle qui fait l'objet du gage est estimée fiscalement à 7'207'000 francs, ce qui démontre que celui-ci n'est pas un immeuble commun. Il incombait aux recourants d'établir la valeur vénale de cet immeuble et faute d'élément sur ce point, il y a lieu de considérer qu'ils n'ont pas rendu vraisemblable que la charge hypothécaire excédait les limites usuelles en la matière et, partant, que le consentement du conjoint était requis pour le transfert de la propriété à titre fiduciaire des cédules hypothécaires du 17 juin 2009. V. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé. Vu le rejet du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge des recourants, qui verseront en outre à l'intimée des dépens de deuxième instance, fixés à 6'000 fr. (art. 106 al. 1 CPC ; art. 8 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]).

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