

VD_FINDINFO Plainte / 2009 / 35 vom 2. Oktober 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-10-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2009___35

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2009 / 35 du 2 octobre 2009

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2009 / 35 del 2 ottobre 2009

Regeste

ÉTAT DES CHARGES, INSUFFISANCE DU GAGE | 818 CC, 140 LP

Erwägungen

E. 1

La décision querellée a été notifiée aux plaignants le 30 mars 2009. Formé le 4 avril 2009, leur recours a été déposé en temps utile, dans le délai légal de dix jours (art. 18 al. 1 LP, loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889, RS 281.1; art. 28 al. 1 LVLP, loi d'application dans le canton de Vaud de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 18 mai 1955, RSV 280.05). Il comporte l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP) et est ainsi recevable à la forme.

E. 2

a) Dans une poursuite en réalisation de gage immobilier, le créancier gagiste doit indiquer le montant de sa créance et, si elle porte intérêts, le taux et le jour duquel ils courent (art. 67 al. 1 ch. 3 LP applicable par renvoi de l'art. 151 al. 1 LP). L'office rédige le commandement de payer sur cette base (art. 69 al. 2 ch. 1 LP applicable par renvoi de l'art. 152 al. 1 LP). Après que la vente a été requise (art. 133 LP applicable par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP; art. 97 ORFI, Ordonnance du Tribunal fédéral du 23 avril 1920 sur la réalisation forcée des immeubles, RS 281.42), l'office publie les enchères et somme les créanciers gagistes de produire leurs droits sur l'immeuble, notamment leurs réclamation d'intérêts - sous peine d'être exclus de la répartition si leurs droits ne sont pas inscrits au registre foncier - (art. 138 al. 2 ch. 3 LP applicable par renvoi de l'art. 156 LP), ainsi que d'indiquer si la créance garantie par gage est échue ou a été dénoncée au remboursement en tout ou en partie et si oui, pour quel montant et pour quelle date (art. 29 al. 2 ORFI). Selon la jurisprudence, le créancier gagiste poursuivant peut produire d'autres droits ou de plus amples droits - par exemple des intérêts supplémentaires - que ceux réclamés dans la réquisition de poursuite. En effet, comme tout tiers créancier, il peut exiger que ses droits, pour lesquels il n'a pas requis la poursuite, soient pris en considération dans l'état des charges. La sommation de l'art. 138 al. 2 ch. 3 LP doit donc également lui être adressée (ATF 26 I 516 c. 2; Staehelin, *Betreibung und Rechtsöffnung beim Schuldbrief*, in PJA 1994, pp. 1255 ss, p. 1268). Pour le même motif, le créancier gagiste poursuivant peut aussi produire la partie de la créance pour laquelle la mainlevée d'opposition lui a été refusée (Staehelin, *op. cit.*, p. 1268). L'office dressera l'état des charges qui grèvent l'immeuble en se fondant sur les productions des ayants droits et les extraits du registre foncier (art. 140 al. 1 LP applicable par renvoi de l'art. 156 LP; art. 36 al. 2 ORFI applicable par renvoi de l'art. 102 ORFI) et les intéressés pourront contester l'état des charges dans un délai de dix jours (art. 140 al. 2 LP et art. 37 al. 2 ORFI). Le débiteur poursuivi ne peut toutefois plus contester l'état des charges en tant qu'il concerne la créance résultant du commandement de payer passé en force (ATF 118 III

22 c. 2, JT 1994 II 143). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a ainsi admis que le créancier gagiste pouvait produire une créance d'intérêts plus élevée que celle qu'il avait indiquée dans sa réquisition de poursuite (TF 5C.266/2005 du 2 février 2006 c. 3). b) Aux termes de l'art. 818 al. 1 CC, le gage immobilier garantit au créancier, lors de la réalisation du droit de gage, le capital (ch. 1), les frais de poursuite et les intérêts moratoires (ch. 2) ainsi que les intérêts des trois années échues au moment de l'ouverture de la faillite ou de la réquisition de vente et ceux qui ont couru depuis la dernière échéance (ch. 3). Cette disposition, comme l'art. 819 CC, permet de déterminer l'étendue de la garantie du gage (Steinauer, Les droits réels, tome III, 3ème éd., n. 2794, p. 231). En l'espèce, la poursuivante BCV avait produit une créance de 3'077'070 francs 70 et indiqué que sa garantie s'élevait à 3'652'083 fr. 30, soit le capital de la cédule hypothécaire de 2'500'000 fr. auquel s'ajoutaient 1'152'083 fr. 30 d'intérêts. Même si l'on devait limiter, comme le soutiennent les recourants, à trois ans ces intérêts, au taux prétendu de 10 % l'an, la garantie aurait été supérieure à la créance produite puisqu'alors le montant de cette garantie aurait été de 3'250'000 francs. Pour ce seul motif, le recours ne peut qu'être rejeté et le prononcé de première instance confirmé. On peut encore ajouter que les recourants paraissent confondre la créance abstraite incorporée dans la cédule hypothécaire, seule garantie par le gage, d'un montant en capital de 2'500'000 fr. et la créance causale, garantie par la remise de la cédule hypothécaire, soit le solde du prêt hypothécaire d'un montant en capital de 2'110'148 francs 95 (sur cette distinction cf. notamment Denys, Cédule hypothécaire et mainlevée, in JT 2008 II 3 ss, p. 4 et les références citées). c) Il n'est ainsi pas besoin d'examiner si l'éventuelle admission à l'état des charges d'une prétention non couverte par le gage aurait dû être contestée par une action en contestation de l'état des charges ou par la voie de la plainte (cf. sur ce point Piotet, Commentaire romand, n. 27 ad art. 140 LP et la référence citée PKG 1984 n. 52, pp. 150 ss) et si les recourants auraient pu avoir l'occasion de contester cette admission lors de l'épuration de l'état des charges (cf. art. 43 al. 1er et 112 al. 1 ORFI ; ATF 120 III 20 c. 3 in fine, JT 1996 II 147). III. Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et le prononcé entrepris confirmé. La procédure de plainte et le recours contre une décision sur plainte sont gratuites (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP) et il ne peut être alloué de dépens dans ces procédures (art. 62 al. 2 OELP).

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