

VD_FINDINFO Plainte / 2011 / 4 vom 28. März 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-03-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2011___4

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2011 / 4 du 28 mars 2011

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2011 / 4 del 28 marzo 2011

Regeste

PLAINTE{LP}, SOLIDARITÉ, PROPRIÉTÉ COMMUNE, GAGE IMMOBILIER, COMMUNAUTÉ HÉRÉDITAIRE | 652 CC, 17 LP

Erwägungen

E. 28

LVLVP. Il tend à la réforme de la décision attaquée. Il est recevable à ce titre. II. A qualité pour agir ou pour recourir en matière de plainte LP toute personne qui se prétend atteinte, lésée, dans ses intérêts juridiquement protégés par la décision ou la mesure d'une autorité de poursuites, ou la décision d'une autorité de surveillance (Gilliéron, Commentaire de la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 144 ad art. 17 LP). En l'espèce, le recourant a été considéré comme partie intimée à la plainte en première instance ; il a dès lors un intérêt suffisant, actuel et concret à recourir contre une décision qui touche le produit d'immeubles dont il est propriétaire en mains communes avec la plaignante. La qualité pour agir du recourant doit donc lui être reconnue. III. a) La question à résoudre est celle de savoir si la part revenant à B.J._____ des loyers des immeubles constituant les gages, sous gérance légale, peut être versée à E._____ SA, créancière gagiste, à titre d'acomptes. En vertu de l'art. 95 al. 1 ORFI, les loyers et les fermages perçus par l'office ne peuvent être affectés au service des intérêts des créances garanties par gage qui ne font pas l'objet de poursuites ; en revanche, des acomptes peuvent être payés, même avant la réquisition de vente, au créancier poursuivant qui prouve que sa créance a été reconnue ou constatée par prononcé définitif. Si la dette n'est pas reconnue par le débiteur ou constatée judiciairement, un paiement d'acomptes sur les loyers et fermages perçus par l'office est exclu (ATF 130 III 720, JT 2006 II 146). En l'espèce, il est établi que la poursuivante est au bénéfice de prononcés définitifs s'agissant des poursuites qu'elle a exercées contre B.J._____. b) Le recourant conteste que la condition posée à l'art. 95 al. 1, 2^{ème} phrase ORFI soit réalisée, dans la mesure où lui-même n'a pas reconnu la créance d'E._____ SA et que celle-ci n'est pas au bénéfice de prononcés définitifs à son égard ; il se prévaut de sa qualité de propriétaire en mains communes des immeubles constitués en gage. En vertu de l'art. 652 CC, lorsque plusieurs personnes forment une communauté en vertu de la loi ou d'un contrat sont propriétaires d'une chose, le droit de chacune s'étend à la chose entière. Le communisme n'a pas, contrairement au copropriétaire, une part de la chose dont il peut disposer librement (Steinauer, Les droits réels, Tome I, 4^{ème} éd., nn. 1368 ss, pp. 476-477 et n. 1381, p. 481). Le régime est différent de celui de la copropriété, de sorte que c'est à tort que l'autorité inférieure de surveillance s'est fondée sur les art. 646 ss CC pour motiver sa décision. La propriété commune, au contraire de la copropriété, ne peut pas être constituée pour elle-même; elle est toujours liée à une communauté préexistante entre les intéressés et prend naissance de par la loi, dès que cette communauté a un patrimoine. Les

art. 652 à 654 CC ne précisent pas quelles communautés ont pour conséquence une propriété commune ; il faut se reporter aux règles (légales ou jurisprudentielles) de chaque communauté pour le déterminer (Steinauer, op. cit., nn. 1732-1733, pp. 477-478). Lorsque l'objet en propriété commune est un immeuble, l'inscription au registre foncier doit préciser quelle communauté est à l'origine de la propriété commune (art. 33 al. 3 ORF ; Steinauer, op. cit., n. 1374c, p. 479). Les droits et les devoirs des communistes ne font pas non plus l'objet de règles générales applicables à l'ensemble des propriétés communes. L'art. 653 CC renvoie aux règles de la communauté légale ou conventionnelle qui est à l'origine de la propriété commune (Steinauer, op. cit., nn. 1381 ss, pp. 481 ss). Le droit suisse ne connaît pas de « dettes communes » qui ne pourraient être exigées que de l'ensemble des communistes. Pour les rapports externes, il faut se reporter à l'art. 143 CO, qui ne prévoit la solidarité entre débiteurs que si elle a été convenue ou si elle est prévue par la loi. En cas de propriété commune, la loi prescrit la solidarité dans de nombreuses hypothèses, en particulier dans le cadre d'une communauté héréditaire ou d'une indivision (Steinauer, op. cit., n. 1387 et la note infrapaginale 5, p. 483). En l'espèce, les réquisitions de poursuite mentionnent toutes que les gages sont la propriété en main commune de A.J._____ et B.J._____. Le dossier ne contient pas d'extraits du registre foncier ou d'autres documents officiels établissant la nature de la communauté préexistante entre les communistes. En revanche, il résulte de manière concordante des écritures des parties que les immeubles appartiennent à A.J._____ et B.J._____ en propriété commune et de la plainte que les parties sont membres d'une communauté héréditaire, en indivision. En vertu de l'art. 602 CC, s'il y a plusieurs héritiers, tous les droits et obligations compris dans la succession restent indivis jusqu'au partage (al. 1) et les héritiers sont propriétaires et disposent en commun des biens qui dépendent de la succession, sauf les droits de représentation et d'administration réservés par le contrat ou la loi (al. 2). La communauté héréditaire est une communauté en mains communes au sens de l'art. 652 CC, qui fait naître de par la loi la propriété commune sur les biens successoraux (Steinauer, Le droit des successions, 2006, n. 1196, p. 559). Les créances d'E._____ SA qui font l'objet des poursuites litigieuses sont les créances abstraites incorporées dans les cédulas hypothécaires qui grèvent les immeubles en indivision. E._____ SA ne poursuit pas chaque héritier pour sa créance ou pour sa part de la créance mais bien les deux héritiers pour les mêmes créances communes, soit les créances abstraites, dont ils sont codébiteurs solidaires. Il découle de ce qui précède que les conditions d'application de l'art. 95 al. 1 ORFI ne sont pas réalisées en l'espèce. Dans la mesure où il s'agit de la même créance, ou des mêmes créances, qui font l'objet d'une poursuite contre chacun des communistes, force est d'admettre que ces créances ne sont ni reconnues ni constatées définitivement aussi longtemps que les poursuites contre l'un des communistes ne font pas l'objet de prononcés définitifs. c) L'intimée invoque l'art. 148 al. 2 CO et la faculté qu'elle a, en qualité de codébitrice solidaire, de payer la dette. Elle soutient en outre que les parties ne seraient plus en indivision pour ce qui est des produits des immeubles et qu'elle est dès lors en droit d'utiliser sa part des loyers des immeubles pour le paiement d'acomptes. Rien n'empêche un débiteur de payer une dette sur ses propres deniers. Telle n'est toutefois pas la situation en l'espèce. En effet, l'intimée n'a produit aucune pièce établissant que les revenus des immeubles ne sont plus indivis. De toute manière, cela ne changerait rien dès lors que les conditions d'application de l'art. 95 ORFI, lex specialis, ne sont – comme on l'a vu plus haut – pas remplies. IV. Le recours doit ainsi être admis et le prononcé attaqué réformé en ce sens que la plainte déposée par B.J._____ le 17 mai 2010 contre la décision de

l'Office des poursuites du district de La Riviera-Pays-d'Enhaut du 5 mai 2010 est rejetée.
L'arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP).

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