

VD_FINDINFO Plainte / 2014 / 16 vom 25. April 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-04-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2014___16

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2014 / 16 du 25 avril 2014

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2014 / 16 del 25 aprile 2014

Regeste

PLAINTE{LP}, ÉTAT DES CHARGES, DROIT DE PRÉEMPTION, MODIFICATION DE LA SERVITUDE, SERVITUDE | 140 LP, 17 LP

Erwägungen

E. 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 est conforme aux réquisits de l'art. 28 al. 3 LVLP. Le recours n'est recevable que sur les points qui faisaient l'objet de la plainte du 12 juillet 2013. Quand bien même l'art. 28 al. 4 LVLP l'autorise à alléguer des faits nouveaux et à produire des pièces nouvelles, le recourant ne peut pas, dans le cadre du recours, introduire des conclusions nouvelles (CPF, 19 novembre 2013/37). En l'espèce, l'intimée H._____ fait grief au recourant d'avoir pris une conclusion II.a)1 tendant à la radiation du point 7 de l'état des charges relatif à la parcelle n° [...], alors que cette conclusion n'avait pas été prise dans la plainte initiale. Cette conclusion ne se réfère précisément à aucun des chiffres de l'état des charges. Il ressort toutefois de son libellé, ainsi que des motifs de la plainte que cette dernière visait le chiffre 1 – s'agissant du taux de 10 % de l'intérêt moratoire de la créance et des frais de mainlevée – et le chiffre 7 de l'état des charges. Plus précisément, dans cette plainte (ainsi que d'ailleurs dans celle déposée à l'encontre de l'état des charges dressé dans le cadre de la vente forcée de la parcelle n° [...]), le plaignant réclamait l' "adaptation" du montant de 22'285'713 fr. 35 figurant au chiffre 7 et une "modification" de l'état des charges en ce sens; il faisait exclusivement valoir que le "calcul" de la banque était "contesté", déclarant: "Nous n'arrivons pas au même résultat"; c'est du reste la raison pour laquelle le plaignant sollicitait de la H._____ qu'elle produise "le calcul détaillé qu'elle a effectué". En résumé, il faut conclure que, dans sa plainte, le plaignant contestait le montant inscrit à l'état des charges litigieux sous chiffre 7 et en demandait la modification au vu des calculs à produire par la H._____. En deuxième instance, le recourant conclut à la radiation du chiffre 7 de l'état des charges relatif à la parcelle n° [...] au motif que l'office y aurait inscrit une créance causale non garantie par gage, laquelle ne constituerait pas une charge et ne devrait donc pas être portée à l'état des charges. Ce faisant, le recourant prend non seulement des conclusions nouvelles, mais développe des griefs qu'il n'avait pas fait valoir en première instance et qui n'ont donc pas été examinés par le premier juge, ce qui n'est pas possible. La conclusion II.a)1 tendant à la radiation du point 7 de l'état des charges relatif à la parcelle n° [...] et les moyens y relatifs sont donc irrecevables. II. a) Le recourant sollicite que l'état des charges rédigé en vue de la réalisation de la parcelle n° [...] soit modifié par "l'adjonction à l'état descriptif d'une indication selon laquelle la surface concernée par le droit de préemption de Y._____ porte sur 3'580 m² et que, selon l'issue des procédures, le nombre de mètres

carrés de la parcelle pourrait passer de 308 m² à la surface initiale supérieure avant remaniement, soit à 3'580 m²" (conclusion IIa)a.2). b) La qualité pour porter plainte selon l'art. 17 LP est reconnue à toute personne lésée ou exposée à l'être dans ses intérêts juridiquement protégés ou, à tout le moins, atteinte dans ses intérêts de fait par une mesure ou une omission d'un organe de la poursuite (ATF 139 III 384, c. 2.1; ATF 138 III 219, c. 2.3; ATF 129 III 595, c. 3; ATF 120 III 42, c. 2). Ainsi, les créanciers ont, de manière générale, le droit de se plaindre de ce que les actes de l'administration de la faillite n'ont pas été accomplis conformément à la loi (ATF 138 III 219, c. 2.3; ATF 119 III 81, c. 2). Le plaignant doit dans tous les cas poursuivre un but concret; il doit être matériellement lésé par les effets de la décision attaquée et avoir un intérêt digne de protection à sa modification ou son annulation (ATF 139 III 384 c. 2.1; ATF 138 III 219, c. 2.3; ATF 120 II 5, c. 2a). Il convient de déterminer en premier lieu si le recourant a qualité pour conclure par la voie de la plainte que l'état des charges soit modifié dans le sens précité. c) En vertu de l'art. 140 LP, avant de procéder aux enchères, le préposé dresse l'état des charges qui grèvent les immeubles (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) en se fondant d'une part sur les productions des ayants droit et d'autre part sur les extraits du registre foncier. L'état des charges de l'immeuble fixe le rang et le contenu des charges réelles dépréciatives. Seuls doivent être portés à l'état des charges les droits réels dépréciatifs exhaustivement énumérés dans la loi (Piotet, Commentaire romand, n. 3 ad art. 140 LP). L'état des charges doit en effet renseigner sur les droits réels et propter rem qui grèvent l'immeuble; en effet, l'adjudicataire doit avoir connaissance des charges qu'il reprendra et le créancier gagiste le rang des droits de gage; l'état des charges n'a d'effet que pour la poursuite en cours (ATF 129 III 246, c. 3.1 p. 249, JT 2003 II 108, 111; TF 5A_275/2012, 29 juin 2012, c.2.1; TF 5A_608/2012 du 8 octobre 2012, c.2.1; Kuhn, in Commentaire ORFI, n. 1 ad art. 34 ORFI, p. 83). Selon les art. 140 al. 2 LP – applicable par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP – et 37 al. 1 ORFI, l'état des charges est communiqué par l'office des poursuites aux poursuivants participant à la saisie, aux créanciers gagistes, aux titulaires de droits personnels annotés (art. 959 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]) et au poursuivi. La communication est accompagnée de l'avis que celui qui entend contester l'existence, l'étendue, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état des charges doit le déclarer par écrit à l'office dans les dix jours dès la communication (art. 37 al. 2 et 3 ORFI). Cet avis ouvre la procédure d'épuration des charges, qui correspond à la procédure de revendication des art. 106 et 109 LP pour les meubles (TF 5A_373/2010 du 15 septembre 2010, c. 4.3). L'état des charges comprend deux parties: l'état descriptif et l'estimation du droit de propriété à réaliser et des accessoires (art. 34 al. 1 let. a ORFI) et l'état des charges proprement dit (art. 34 al. 1 let. b ORFI; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, t. II, n. 36 ad art. 140 LP, pp. 669 ss). L'état descriptif est la transcription de l'état descriptif du registre foncier contenu dans l'extrait du registre foncier (art. 942 al.

E. 2

CC); il n'a qu'une portée descriptive, et non constitutive (ATF 105 Ia 221, c.2). Il indique notamment la situation de l'objet, sa superficie, le genre de culture, les bâtiments, les confins, les estimations pour le fisc et pour l'assurance incendie (Gilliéron, op. cit., n. 37 ad art. 140 LP, p. 669). Pour dresser l'état des charges proprement dit, dont le contenu est défini à l'art. 34 al. 1 let. b ORFI, l'office doit utiliser la formule obligatoire édictée par l'autorité fédérale de surveillance (Formule ORFI 9 P), qui comprend deux parties: "A. Créances garanties par gages immobiliers" et "B. Autres charges (servitudes, droits

personnels annotés, restriction du droit d'aliéner, inscriptions provisoires)" (Gilliéron, op. cit., n. 44 ad art. 140 LP, p. 671). Conformément à l'art 140 LP précité, l'office doit porter à l'état des charges celles qui figurent dans le registre foncier et celles qui ont fait l'objet d'une production. Il doit mentionner d'office les charges qui résultent du registre foncier (art. 34 al. 1 let. b ORFI; TF 5A_608/2012 du 8 octobre 2012, c. 2; TF 5A_275/2012 précité); il n'a pas le pouvoir de s'en écarter, de les modifier, de les contester ou d'exiger la production d'autres moyens de preuve (art. 36 al. 2 ORFI; TF 5A_275/2012 précité; ATF 121 III 24, JT 1997 II 109; Gilliéron, op. cit., n. 45 ad art. 140 LP, p. 671; Kuhn, op. cit., n. 5 ad art. 34 ORFI, p. 84). A contrario, l'office n'est pas autorisé ni tenu d'inscrire des charges qui ne sont pas inscrites au registre foncier ou qui n'ont pas fait l'objet d'une production (Kuhn, op. et loc. cit.; Jent-Soerensen, *Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstückverwertung in der Spezialexécution*, Zurich 2003, n. 212 à 218 et les réf. citées). Une fois l'état des charges dressé, le préposé le communique aux intéressés en leur fixant un délai de dix jours pour former opposition. Les art. 106 à 109 LP sont applicables (art. 34 al. 2 ORFI). La décision d'écarter ou non un droit à l'état des charges en fonction de sa qualité pour y figurer est susceptible de plainte au sens de l'art. 17 LP. En revanche, les contestations relatives à l'existence, l'étendue, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état des charges peuvent faire l'objet d'une opposition au sens des art. 140 al. 2 LP et 37 al. 2 ORFI (ATF 136 III 288, c. 3 p. 291 sur le montant de la créance cédulaire et ses intérêts; CPF du 19 novembre 2013/37; Piotet, op. cit., nn. 26 et 28 ss ad art. 140 LP). d) En l'occurrence, parallèlement aux deux plaintes LP qu'il a déposées contre les états des charges le 12 juillet 2013, le recourant a contesté les mêmes deux états des charges par le biais d'une opposition au sens de l'art. 140 al. 2 LP. Dans ses plaintes, il a soulevé les mêmes griefs que dans ses oppositions, en déclarant le faire "à titre préventif" et "dans l'hypothèse où ces griefs devraient également faire l'objet d'une plainte". Or, manifestement, les griefs en cause – relatif au taux d'intérêt de 10 %, au montant des dépens, et au montant des frais de mainlevée qui ont été portés au chiffre 1 de l'état des charges –, touchent l'étendue de la créance cédulaire et de ses accessoires, et relèvent de l'action en contestation de l'état des charges, et non de la plainte LP. C'est donc avec raison que l'autorité de surveillance avait rejeté les plaintes sur ce point. Le recourant ne conteste au demeurant pas ce raisonnement, puisqu'il ne reprend pas la conclusion de sa plainte sur ce point. Il fait valoir en revanche que l'autorité inférieure de surveillance aurait procédé à une interprétation trop restrictive de l'art. 34 al. 1 let. a et b ORFI en soutenant que l'office ne pouvait que s'en tenir à ce qui figurait au registre foncier. L'office aurait donc violé cette disposition. e) En l'occurrence, le recourant n'a pas exposé en quoi le refus d'inscrire l' "adjonction" litigieuse à l'état des charges léserait ses intérêts juridiquement protégés. En substance, il fait valoir que l'intérêt public, et en particulier l'intérêt des acquéreurs potentiels de la parcelle n° [...] plaide en faveur de l'inscription d'une telle mention. Ce faisant, il perd de vue que, dans le cadre d'une plainte au sens de l'art. 17 LP, il n'a pas qualité pour faire valoir la protection de l'intérêt public ni celui des tiers, que ceux-ci soient un adjudicataire, un propriétaire voisin potentiellement touché par le remaniement parcellaire ou le bénéficiaire d'un droit de préemption. Au surplus, le recourant n'a pas exposé en quoi il aurait un intérêt concret et actuel à voir mentionné le fait qu'il y aura une "issue" à des "procédures" et qu'il existe des "opérations en cours". La conclusion IIa)a.2 du recours doit donc être rejetée, pour défaut de qualité pour déposer plainte. f) En tout état de cause, l' "adjonction" requise ne concerne pas l'état descriptif de l'immeuble et ne constitue pas une charge au sens défini plus haut. Il ne s'agit du reste pas d'un droit. En outre, et comme relevé par l'autorité de surveillance de

première instance, le contenu de cette "adjonction" ne ressort pas du registre foncier. Ce registre mentionne en effet une surface de 803 m² pour la parcelle n° [...]; c'est donc à bon droit que l'état descriptif de l'état des charges mentionne ce point et seulement celui-ci. Au vu de l'absence de latitude au regard du contenu du registre foncier laissée à l'office par la loi, la doctrine et la jurisprudence mentionnées plus haut, le grief de violation de l'art. 34 ORFI tombe à faux. Enfin, le recourant n'a pas requis en temps utile l'inscription de cette "adjonction" par le biais d'une production, ce qui aurait été un préalable à une plainte pour défaut d'inscription sur une autre base que le contenu du registre foncier. Certes, il fait valoir que Y. _____ a déposé une telle production, en demandant l'inscription de son droit de préemption à l'état des charges. Toutefois, d'une part le recourant ne saurait se prévaloir du défaut de prise en considération de la production du droit d'un tiers et, d'autre part, il perd de vue qu'il ne requiert pas l'inscription du droit de préemption, ni même d'un quelconque droit, mais de la mention de l'éventualité que la parcelle n° [...] ait une surface de 3580m² et non de 803 m² ce qui est fondamentalement différent. g) Par surabondance, il faut signaler que l'intérêt des tiers est parfaitement sauvegardé dès lors que l'état des charges relatif à la vente de la parcelle n° [...] mentionne expressément le droit de préemption de Y. _____ à son chiffre 6. III. En conclusion, le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté et le prononcé de l'autorité inférieure confirmé. Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 23 septembre 1996; RS 281.35]).

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