

## VD\_FINDINFO Plainte / 2014 / 17 vom 25. April 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-04-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_Plainte\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_17](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2014___17)

FR: VD\_FINDINFO Plainte / 2014 / 17 du 25 avril 2014

IT: VD\_FINDINFO Plainte / 2014 / 17 del 25 aprile 2014

### Regeste

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

### Erwägungen

#### E. 19

novembre 2013/37), dans la procédure de plainte, les moyens doivent être articulés en une seule fois, par acte déposé dans les dix jours dès réception du prononcé entrepris, si bien qu'une écriture complémentaire déposée après le délai de recours ne peut plus être prise en considération (ATF 126 III 30, JT 2000 II 11), sauf si elle constitue une détermination sur l'écriture d'une partie adverse, cela en vertu du droit de réplique garanti aux parties que le Tribunal fédéral déduit de l'art. 29 al. 2 Cst (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999; RS 101; ATF 138 I 484, c. 2.1 p. 485; ATF 137 I 195, c. 2.3.1 p. 197; TF 9C\_193/2013 du 22 juillet 2013, c. 2.1.2; TF 5A\_155/2013 du 17 avril 2013, c. 1.4; TF 1B\_407/2012 du 21 septembre 2012, c.2.2). En conséquence, et dans la mesure où elles n'avaient pas pour but de répliquer, cette écriture et ces pièces doivent être déclarées 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 d'une mention des opérations en cours tendant à la radiation partielle de la servitude de canalisation du 10 août 1911 [...]" (conclusion IIb)b.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. 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, le recourant a fait valoir dans sa plainte qu'il avait sollicité, avec d'autres propriétaires voisins, une radiation partielle de servitude de canalisation. Dans son recours,

il expose que, depuis le dépôt de sa plainte, la D. \_\_\_\_\_ et l'office ont donné leur consentement à la radiation sollicitée et que, dans les affaires en suspens au registre foncier, il est mentionné cette demande de radiation avec la date du 6 mars 2013; à l'appui, il produit un extrait actualisé du registre foncier qui atteste effectivement la réalité de ce dernier fait. Toutefois, le recourant n'a pas exposé, et on ne voit pas en quoi le refus d'inscrire l' "adjonction" litigieuse à l'état des charges léserait ses intérêts juridiquement protégés. Au surplus, le recourant n'a pas exposé en quoi il aurait un intérêt concret et actuel à voir mentionné le fait qu'il existe des "opérations en cours" au sujet de la radiation de cette servitude. La conclusion IIIb)b.2 du recours doit donc être rejetée. 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 affaire en suspens au sujet d'une servitude de canalisation 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. g) Quant à la servitude de canalisation en faveur de la parcelle n° [...], mentionnée à l'état descriptif de la parcelle, il n'était pas nécessaire de l'inclure dans l'état des charges proprement dit puisqu'il ne s'agit pas d'une charge dépréciative. 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.