

VD_FINDINFO Plainte / 2014 / 5 vom 13. Februar 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-02-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2014___5

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2014 / 5 du 13 février 2014

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2014 / 5 del 13 febbraio 2014

Regeste

ÉTAT DES CHARGES, PRODUCTION DE CRÉANCE, PLAINTÉ{LP} | 17 al. 1 LP, 17 al. 2 LP, 18 al. 1 LP, 34 ORFI, 36 ORFI, 37 al. 2 ORFI

Erwägungen

E. 7

et 11, respectivement, ne devrait pas l'être. Une telle extension des conclusions de la plainte à l'audience ne ressort pas du procès-verbal de celle-ci. Quoi qu'il en soit, les plaintes, comme les oppositions, ne mentionnent pas du tout la créance susmentionnée de la Banque W. _____, ni les inscriptions 7 ou 8 et 11, respectivement, des états des charges. Elles font seulement référence au rang de la créance garantie par gage, de sorte que ce serait aller chercher loin que d'interpréter leurs conclusions dans le sens des conclusions expresses prises dans le recours seulement. Ces conclusions sont dès lors nouvelles et, partant, irrecevables. III. a) Le recourant fait valoir qu'en application de l'art. 36 ORFI, les décisions de l'Office des 19 et 21 juin 2013 auraient dû mentionner la voie de droit de la plainte, que, de bonne foi, en l'absence de cette indication, il ne pouvait savoir qu'il s'agissait de décisions contre lesquelles il pouvait agir par la voie de la plainte et qu'il ne devrait pas pâtir de cette omission. Par ailleurs, selon lui, ses prétentions ne tombent de toute façon pas dans le champ d'application de l'art. 36 ORFI et, par conséquent, c'est à juste titre qu'il a agi par la voie de l'opposition à l'état des charges (art. 37 ORFI). Il faudrait donc admettre que la contestation des décisions de l'Office sous forme d'opposition aux états des charges des parcelles est admissible et que ses plaintes dirigées contre ces états des charges ne sont pas tardives. b) L'opposition de l'art. 37 ORFI a pour but de contester une créance figurant à l'état des charges. Pour contester une décision de l'office écartant une production, c'est par la voie de la plainte qu'il faut agir (art. 36 al. 1 2^{ème} phrase ORFI). En l'espèce, l'opposition à l'état des charges n'était donc pas la voie à suivre pour demander que cet acte soit complété par l'ajout d'une créance écartée. Au stade du choix du mode de contestation, il importe peu de savoir si l'application de l'art. 36 ORFI par l'office est justifiée. Dès lors que l'office écarte une prétention sur la base de cette disposition, le créancier débouté doit agir par la voie de la plainte. En ce qui concerne les deux oppositions aux états des charges formées le 12 juillet 2013, on peut d'emblée constater que les conclusions du recours ne tendent pas à l'admission des plaintes du 29 juillet 2013 contre le refus de l'Office d'enregistrer ces oppositions. Ce refus est donc définitif. Lorsqu'il existe une obligation de mentionner les voies de droit, son omission ne doit pas porter préjudice au justiciable. La protection de la bonne foi est cependant exclue si l'erreur est clairement reconnaissable en raison d'éléments objectifs (la nature de l'indication fournie et le rôle apparent de celui dont elle émane) et subjectifs (la position ou la qualité du justiciable concerné). Il n'y a ainsi pas de protection pour la partie dont l'avocat eût pu déceler l'erreur

à la seule lecture du texte légal (Bohnet, in Bohnet et al., Code de procédure civile commenté, nn. 20 et 21 ad art. 52 CPC). En l'espèce, les lettres de l'Office des 19 et 21 juin 2013 sont formulées comme des décisions. La prudence, à tout le moins, commandait à leur destinataire de les contester immédiatement, même par un acte improprement désigné comme une opposition, du moment qu'il s'en prenait directement aux décisions de l'Office d'écarter des productions. Le recourant, qui est avocat, ne pouvait pas raisonnablement penser qu'il ne s'agissait que d'opinions exprimées, ne déployant pas d'effets juridiques, et que seul les états des charges pouvaient être contestés. Quoi qu'il en soit, le recours doit être rejeté pour d'autres motifs. IV. a) Le recourant fait valoir que ses créances d'honoraires sont en lien avec son droit de préemption et soutient que le premier juge a ainsi eu tort de retenir que ses productions n'impliquaient pas une charge pour l'immeuble. aa) L'état des charges doit renseigner au sujet des droits réels et autres droits personnels déployant des effets réels sur l'immeuble à vendre (Kuhn, in Commentaire ORFI, n. 1 ad art. 34 ORFI). Le recourant méconnaît la notion de créance impliquant une "charge" pour l'immeuble. Il s'agit de prétentions déployant des effets de droit réel, à l'exclusion des prétentions fondées sur une obligation personnelle; même les prétentions qui se rapportent à l'immeuble, comme celles tendant à la constitution d'un droit réel limité ou à l'annotation d'un droit personnel, sont exclues de l'état des charges si le créancier ne prétend pas disposer d'un droit réel (ibid., n. 3 ad art. 36 ORFI). bb) En l'espèce, le recourant émet des prétentions en paiement d'honoraires et d'une indemnité pour la violation alléguée de l'acte de constitution du droit de préemption. Il importe peu que son activité et le dommage dont il demande la réparation soient liés à cette parcelle et à son droit de préemption. Ses créances ne sont pas de nature réelle mais personnelle; elles ne sont pas garanties par des sûretés déployant des effets réels. C'est donc à juste titre que leur inscription à l'état des charges a été refusée. Quant au droit de préemption lui-même, il a bien été mentionné, comme annotation en suspens. Il n'y a pas lieu de le faire figurer une deuxième fois à l'état des charges sous la forme de créances chiffrées. b) Le recourant soutient que la décision entreprise viole l'art. 34 al. 1 let. a ORFI. Selon lui, le descriptif peut être plus large que le seul contenu de l'extrait du registre foncier. aa) La description de l'immeuble ne revêt qu'un caractère informatif et reste une question d'appréciation (Kuhn, op. cit., n. 2 ad art. 34 ORFI). bb) Le recourant conclut à ce que l'état descriptif de la parcelle n° [1] soit complété par l'indication que, "selon l'issue de procédures", la surface de la parcelle "pourrait passer de 803 m² à la surface initiale supérieure avant remaniement parcellaire, soit à 3'580 m²". Il n'indique cependant pas quelles procédures pourraient ainsi remettre en cause le remaniement parcellaire inscrit au registre foncier, pas plus qu'il ne rend vraisemblable que cette éventualité soit proche. L'appréciation de l'Office sur ce point est justifiée. c) Le recourant se plaint d'une violation par l'Office de l'égalité entre créanciers par l'inscription, sous n° "8" [recte : 7], à l'état des charges de la parcelle n° [1], d'une créance de la Banque W. _____ n'impliquant aucune charge pour l'immeuble. A la lecture de cet état des charges, on constate qu'en réalité, l'Office n'a pas inscrit la créance litigieuse, mais a mentionné un séquestre – pour la créance en question – garanti par une restriction du droit d'aliéner. Il s'agit bien là d'une charge pour l'immeuble. Il n'y a donc pas d'inégalité de traitement entre les créanciers. Le moyen est mal fondé. d) Le recourant fait grief à l'Office d'avoir violé l'art. 34 al. 1 let. b 1^{ère} phrase ORFI en ne précisant pas que son droit de préemption se rapportait à une parcelle n° [1] de 3'580 m², information qui, selon lui, serait nécessaire dans la perspective d'une éventuelle double mise à prix. aa) La disposition précitée prévoit que l'état des charges doit comporter, pour chaque charge,

l'indication exacte des objets auxquels elle se rapporte. L'objet doit, forcément, être l'immeuble mis en vente, en tout ou partie. En l'espèce, l'objet auquel se rapporte le droit de préemption en question est la part de copropriété d'A.L. _____ sur la parcelle en cause. Cela figure dans l'état des charges. Il n'est pas pertinent, pour déterminer les charges de la parcelle, même dans une perspective de double mise à prix, de savoir que l'acte constitutif du droit de préemption indiquait une surface de l'immeuble de 3'580 m². e) Le recourant soutient que l'Office a violé l'art. 34 al. 1 let. b "2^{ème}" [recte : 3^{ème}] phrase ORFI aux termes de laquelle : "S'il existe une divergence entre la production et le contenu de l'extrait du registre foncier, l'office s'en tiendra à la production, mais il mentionnera le contenu de l'extrait du registre foncier". Il y a divergence si le créancier prétend que son droit de préemption est inscrit, alors que l'extrait du registre foncier ne confirme pas cette allégation. En l'occurrence, le recourant a produit un droit de préemption qu'il a lui-même qualifié de "non inscrit". En mentionnant l'annotation suspendue du droit de préemption dans l'état des charges, l'office a indiqué la seule chose qu'il pouvait mentionner, soit ce qui ressortait de l'extrait du registre foncier. f) Enfin, le recourant fait valoir qu'il a intenté une poursuite contre l'Etat de Vaud "en regard de toutes les actions irrégulières prises par le registre foncier", "aux fins d'interrompre la prescription à hauteur de son manque à gagner potentiel pour les défauts d'inscription de ses deux droits de préemption". On ne discerne pas en quoi cette poursuite pourrait influencer sur le sort de la présente cause. Le moyen est dénué de toute pertinence. V. 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 LP; RS 281.35]).

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