

VD_FINDINFO Plainte / 2016 / 1 vom 6. Januar 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-01-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2016___1

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2016 / 1 du 6 janvier 2016

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2016 / 1 del 6 gennaio 2016

Regeste

PLAINTÉ{LP}, LIQUIDATION SOMMAIRE DE LA FAILLITE, CONDITIONS DES ENCHÈRES, ÉPURATION DE L'ÉTAT DES CHARGES, DIRECTIVE{EN GÉNÉRAL}, COPROPRIÉTÉ, PRINCIPE DE LA CONFIANCE{INTERPRÉTATION DU CONTRAT}, VOLONTÉ RÉELLE | 647 CC, 649a CC, 18 CO, 135 al. 1 LP, 140 al. 1 LP, 18 al. 1 LP

Erwägungen

E. 9

al. 2 ORFI, cette disposition étant par ailleurs inapplicable en matière de faillite (TF 5A_195/2010 du 17 juin 2010 consid. 2.2, publié in Baurecht/Droit de la construction (BR/DC), 4/2010, p. 200, n° 382; ATF 114 III 29 consid. 3c et 3d, JdT 1990 I 144, spéc. 147; Lustenberger, in : Staehelin/Bauer/Staehelin (éd.), Basler Kommentar SchKG, t. II, 2 e éd. Bâle 2010, n. 46 ad art. 231 SchKG [LP]; Vouilloz, in CR LP, n. 37 ad art. 231 LP; Vouilloz, PJA 2001, p. 973). c) En l'espèce, la liquidation de la faillite de D. _____ s'opère conformément à la procédure sommaire. Au vu de ce qui précède, la recourante n'a pas droit à une seconde estimation des immeubles litigieux. Son argument, mal fondé, doit être rejeté. III. a) La recourante conclut à la modification des conditions de la vente aux enchères relative à l'immeuble n° 2133. Elle fait valoir que des droits qui lui auraient été accordés conventionnellement – jouissance à titre gratuit d'un des logements de cet immeuble, encaissement du loyer et choix du locataire de l'autre logement - n'ont pas été « pris en compte » dans ces conditions. Or, selon elle, ces conventions auraient valeur de règlement d'utilisation et d'administration établi par les copropriétaires, au sens des art. 647 ss CC (Code civil; RS 210), et seraient ainsi opposables à tout futur acquéreur de droit réel sur l'immeuble, selon l'art. 649a CC. Elle conteste en outre l'argument de l'Office, repris par le prononcé attaqué, selon lequel elle aurait dû annoncer dans le délai de l'art. 232 LP les droits qu'elle invoque afin qu'ils soient, le cas échéant, mentionnés dans l'état des charges. Elle observe d'abord que les conditions de vente mentionnent une des conventions en cause, du 19 décembre 2001, qui ne figure pas à l'état des charges; il serait donc illogique de refuser de mentionner dans les conditions de vente la convention du 15 mai 2007 au motif qu'elle devrait au préalable figurer dans l'état des charges. Au demeurant, elle déclare maintenir l'argumentation qu'elle a développée en première instance, dans ses déterminations complémentaires du 19 mars 2015, au sujet du fait que des règles strictement conventionnelles, équivalant à un règlement d'utilisation et d'administration, n'ont pas à être mentionnées dans l'état des charges, conformément aux art. 34 al. 1 let. b et 125 ORFI. Au surplus, elle fait valoir qu'elle a produit la convention du 19 décembre 2001 auprès de l'Office des faillites de l'arrondissement de Lausanne le 21 novembre 2013 et qu'elle a mentionné l'existence du procès-verbal de l'audience du 15 mai 2007 dans le

cadre d'une précédente plainte LP. Il serait donc abusif de prétendre, comme l'a fait l'Office, que celui-ci ne connaissait pas les droits de la recourante. Enfin, elle conteste l'appréciation du prononcé selon laquelle l'article 23 des conditions de vente serait suffisamment clair dans la mesure où il mentionne l'existence de baux à loyer et avertit le futur acquéreur qu'il devra faire valoir ses droits de copropriétaire quant aux fruits et à la jouissance des appartements. Elle reproche à cette formulation de laisser croire, à tort, à tout futur acquéreur qu'il a des droits quant à la jouissance des deux appartements et qu'il lui appartient de les invoquer; or, selon la recourante, conformément aux deux conventions conclues entre les copropriétaires, le futur acquéreur n'aura strictement aucun droit sur le loyer du second appartement, d'une part, ni aucun droit à encaisser le loyer de l'appartement qu'elle occupe, d'autre part; les conditions de vente seraient donc inexactes et trompeuses. Il s'agit en effet d'éviter un litige entre le futur acquéreur de la part de copropriété, qui se prévautra de ces conditions de ventes, et la recourante. L'Office renvoie à l'argumentation qu'il a développée en première instance, faisant valoir que l'acquéreur d'une part de copropriété est subrogé aux obligations du copropriétaire failli et que, dès lors, il n'entend pas se déterminer sur la clarté de l'article 23 des conditions de vente, qu'au surplus, aucun usufruit ne grève les parcelles litigieuses et que les états des charges ne comportent aucune mention à la rubrique « Autres charges », qu'en outre, il n'a eu connaissance de la convention dont se prévaut la recourante que durant la présente procédure de plainte, ce dont il déduit que la recourante essaie de remettre en cause des états des charges définitifs et exécutoires et que son grief est à cet égard tardif. b) aa) En matière de faillite, la vente aux enchères forcée d'un immeuble ou d'une part de copropriété est régie par les art. 257 à 259 LP, 71 à 78 OAOF et 122 à 132 ORFI. L'art. 259 LP dit que certaines règles valables en matière de saisie – notamment les art. 134 à 137 et 143 LP – s'appliquent par analogie aux conditions des enchères. Conformément à l'art. 134 LP, l'office des poursuites arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse (al. 1). Les conditions restent déposées au moins dix jours avant les enchères au bureau de l'office, où chacun peut en prendre connaissance (al. 2). Selon l'art. 135 al. 1, 1^{re} phrase, LP (repris à l'art. 45 al. 1 let. a ORFI), les conditions des enchères doivent indiquer que les immeubles sont adjudgés avec toutes les charges les grevant (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) et que les obligations personnelles du débiteur seront déléguées à l'acquéreur. L'état des charges fixe la titularité, le contenu et le rang des seules charges réelles dépréciatives de l'immeuble objet de la réalisation forcée (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés; art. 140 al. 1 LP; Piotet, in CR LP, nn. 1 ss ad art. 140 LP). L'état des charges de l'immeuble vendu doit être annexé aux conditions de vente (ATF 121 III 24 consid. 2b; Formulaire établi par la Chambre des poursuites et faillites du Tribunal fédéral ORFI 13a P). Toutes les autres conditions de l'adjudication à intervenir – soit celles qui ne concernent pas les charges réelles dépréciatives mentionnées à l'état des charges – sont intégrées dans les conditions de vente; tel est le cas en particulier des charges dépréciatives non réelles, par exemple des baux à ferme ou à loyer non annotés (Piotet, op. cit., nn. 3 et 4 ad art. 134 LP). bb) En l'occurrence, la recourante admet que les droits qu'elle prétend détenir à l'encontre du débiteur failli sont de nature conventionnelle, ou personnelle, et non réelle. Les conventions dont elle se prévaut, des 19 décembre 2001 et 15 mai 2007, ne lui confèrent en effet aucun droit réel et les droits en cause n'ont pas été annotés au registre foncier. C'est donc à juste titre qu'ils n'ont pas été inscrits à l'état des charges de l'immeuble litigieux. La recourante ne prétend pas que ses droits prétendus découleraient

d'un contrat de bail, qui passerait à l'acquéreur en vertu de l'art. 261 al. 1 CO (Code des obligations; RS 220). Un tel contrat supposerait la détermination d'un loyer (cf. art. 253 CO) et ne peut dès lors exister entre les copropriétaires et la recourante, portant sur le logement que celle-ci occupe, puisque, depuis qu'elle a atteint l'âge de la retraite, conformément à la convention du 19 décembre 2001, elle ne s'acquitte d'aucun montant en contrepartie de la jouissance de l'appartement en cause. c) La recourante soutient que les conventions des 19 décembre 2001 et 15 mai 2007 doivent être assimilées à un règlement d'utilisation et d'administration convenu par les copropriétaires, opposable à tout acquéreur au sens de l'art. 649a CC. aa) Aux termes de l'art. 649a al. 1 CC, le règlement d'utilisation et d'administration convenu par les copropriétaires, les mesures administratives prises par eux, de même que les décisions et ordonnances judiciaires, sont aussi opposables à l'ayant cause d'un copropriétaire et à l'acquéreur d'un droit réel sur une part de copropriété. Cette subrogation de l'acquéreur d'une part se produit de par la loi indépendamment de toute opération au registre foncier et même si l'acquéreur n'a aucune connaissance du contenu du règlement (ATF 110 Ia 106 consid. 4b; TF 5A_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 6.1; TF 5C.177/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4.1). La règle posée par l'art. 649a CC est impérative (Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 5 e éd. Berne 1981, n. 3 ad art. 649a CC; Brunner/Wichtermann, in : Honsell/Vogt/Geiser, Basler Kommentar ZGB II, 5 e éd. Bâle 2015, n. 1 ad art. 649a CC et les réf. cit.). Elle ne vaut toutefois que pour le champ d'application propre du règlement d'administration et d'utilisation, et non pour l'ensemble des relations entre copropriétaires (ATF 123 III 53 consid. 3a; 110 Ia 106 consid. 4c). En d'autres termes, les dispositions du règlement ne sont opposables à l'ayant cause d'un copropriétaire que dans la mesure où elles ont un rapport direct avec l'administration et l'utilisation communes de la chose (TF 5A_499/2010 consid. 6.1 précité; Steinauer, Les droits réels, t. I, 5 e éd. Berne 2015, n. 1267, p. 447 et les réf. citées en note de pied n° 48; Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, Berne 1988, n. 84 ad art. 712g CC). bb) Le règlement d'utilisation et d'administration établi par les copropriétaires constitue un contrat, qui présente des caractéristiques propres aux contrats de sociétés. Il doit être approuvé à l'unanimité des copropriétaires (TF 5A_44/2011 consid. 5.2.1 et les réf. cit.). S'il n'est pas soumis à une forme particulière, il doit toutefois revêtir la forme écrite si les copropriétaires souhaitent le mentionner au registre foncier (art. 79 al. 4 ORF [ordonnance sur le registre foncier; RS 211.432.1]). Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Les circonstances survenues postérieurement à la conclusion du contrat, notamment le comportement des parties, constituent un indice de leur volonté réelle et doivent donc être prises en considération dans l'interprétation subjective (ATF 125 III 263 consid. 4c; 118 II 365 consid. 1). Si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait (ATF 129 III 664 consid. 3.1). Ce n'est que s'il ne parvient pas à déterminer cette volonté réelle ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté manifestée par l'autre, que le juge doit découvrir quel sens les parties pouvaient ou devaient donner, de bonne foi, à leurs manifestations de volonté réciproques (principe de la confiance), c'est-à-dire rechercher leur volonté objective, question de droit que le Tribunal fédéral revoit librement (TF 5A_44/2011 consid. 5.2.2 et les autres arrêts cités, notamment ATF 135 III 410 consid. 3.2). cc) En l'espèce, la recourante n'a pas tenté, durant la

procédure devant l'autorité inférieure de surveillance, d'établir que la réelle et commune intention des parties aux conventions conclues les 19 décembre 2001 et 15 mai 2007 était, comme elle le soutient, de prévoir un règlement d'utilisation et d'administration de copropriété au sens des art. 647 ss CC, ce qu'elle aurait par exemple pu faire en sollicitant l'audition de témoins. Elle entend seulement le déduire du contenu des conventions en cause, en particulier du fait qu'elles lui conféreraient un droit d'utilisation exclusif sur un appartement, d'une part, et qu'elles prévoiraient une répartition des revenus de l'immeuble en sa faveur, d'autre part. Or, le contenu des conventions est insuffisant pour établir, ou même seulement rendre vraisemblable, que la volonté des parties était alors de conclure un tel règlement, qui plus est un règlement qui dérogerait à la réglementation légale. Au demeurant, l'état de fait établi par l'autorité inférieure de surveillance ne constate rien de tel et aucun élément du dossier ne vient étayer la thèse de la recourante. Au contraire, il ressort indubitablement du dossier que ces conventions n'avaient pas pour cadre l'utilisation et l'administration de la copropriété qui existait sur l'immeuble entre la recourante et les intimés, mais la société simple qui existait entre la recourante, les intimés et le mari de l'intimée. La meilleure preuve en est que ce dernier - qui n'est pas copropriétaire de l'immeuble - était partie aux deux conventions en cause. En outre, il ressort de la convention du 19 décembre 2001 que celle-ci avait pour but de créer entre ses signataires une société simple au sens des art. 530 ss CO, ayant pour objet l'exploitation d'un domaine viticole; chaque partie à la société simple qui était copropriétaire d'immeuble apportait sa part aux immeubles, tandis que B.C. _____ apportait son travail. Certes, la convention précise les pouvoirs d'administration et de représentation de chacun de ses membres, mais il s'agit du pouvoir d'administrer et de représenter la société, et non la copropriété. Si certaines clauses ayant trait aux immeubles ne mentionnent que les copropriétaires, cela s'explique par le fait que, comme le relève à juste titre la Juge déléguée de la Cour d'appel civile dans son arrêt du 16 avril 2013, les apports des copropriétaires n'étaient pas faits à la société simple en propriété, mais « quoad usum ». Quant à la convention du 15 mai 2007, ratifiée pour valoir jugement partiel, elle a été conclue dans le cadre d'une procédure en dissolution, puis en liquidation, de ladite société simple; elle prévoit du reste expressément que la société simple constituée précédemment est dissoute, et désigne Prométerre pour procéder à sa liquidation; rien ne permet de penser que son chiffre III, qui fait référence à deux reprises à « l'exploitation provisoire » du domaine, avait le sens que tente de lui prêter la recourante et, en particulier, était destiné à s'appliquer en dehors de la procédure de liquidation de la société simple; ni le Président du Tribunal civil d'arrondissement ni la Juge déléguée précitée, qui ont examiné la portée de ce chiffre dans leurs décisions des 31 juillet 2012 et 16 avril 2013, ne sont du reste arrivés à une conclusion différente. Enfin, aucune pièce au dossier, antérieure ou même postérieure à l'adoption des conventions litigieuses, ne mentionne que celles-ci ont le sens et le but que leur prête la recourante. En conclusion, la recourante échoue à prouver que les conventions des 19 décembre 2001 et 15 mai 2007 – cette dernière valant jugement partiel dans le cadre de la dissolution et de la liquidation de la société simple formée par les parties – constitueraient des règlements d'utilisation et d'administration de l'immeuble n° 2133, ayant pour but d'adopter des règles conventionnelles relatives aux « actes d'administration » et aux « travaux de construction », au sens des art. 647 ss CC. La teneur de ces deux conventions, les parties entre lesquelles elles ont été passées et les circonstances ayant entouré leur conclusion permettent au contraire de retenir qu'elles n'avaient pour but que de créer, respectivement dissoudre et liquider une société simple formée de quatre personnes. L'argument de la recourante, tiré de

l'opposabilité de certaines clauses de ces conventions aux futurs acquéreurs de l'immeuble, est donc mal fondé. IV. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé attaqué 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]). En particulier, les frais de parution ne sauraient être mis à la charge de la partie succombante, comme le requiert l'Office. Les trois conseils d'office, Me Philippe Reymond, Me Kathrin Gruber et Me Christian Dénériaz, ont droit à une rémunération équitable pour leurs opérations et débours respectifs dans la procédure de recours (art. 122 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Aucun n'a déposé de liste d'opérations. Vu l'ampleur du recours, qui reprend pour l'essentiel les arguments de première instance, et de sa réplique, l'indemnité d'office de Me Reymond doit être arrêtée à 831 fr. 60, soit 770 fr. (720 fr. pour ses honoraires (4 heures x 180 fr.; art. 2 RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile; RSV 211.02.03]) plus 50 francs pour ses débours) plus TVA. Il ne se justifie pas de faire application de l'art. 3 al. 3 RAJ et de lui octroyer pour ses débours un montant supérieur à celui de 50 fr. qu'il a réclamé et obtenu en première instance sur la base d'une liste d'opérations de dix-huit heures. Vu l'ampleur de sa détermination, l'indemnité d'office de Me Gruber doit être arrêtée à 637 fr. 20, soit 590 fr. (540 fr. pour ses honoraires (3 heures x 180 fr.) plus 50 fr. pour ses débours) plus TVA. Il ne se justifie pas de lui allouer pour ses débours un montant supérieur à celui octroyé à Me Reymond. Me Dénériaz s'est déterminé sur le recours en quelques lignes, indiquant que son client s'en remettait à justice. Son indemnité doit être arrêtée à 124 fr. 20, soit 115 fr. (90 fr. pour ses honoraires (0.5 heure x 180 fr.) plus 25 fr. pour ses débours) plus TVA. Il se justifie de lui octroyer pour ses débours un montant réduit. Selon l'art. 123 CPC, les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont tenus de la rembourser dès qu'ils sont en mesure de le faire. La recourante et les intimés sont donc tenus, dans cette mesure, au remboursement de l'indemnité de leur conseil d'office respectif mise à la charge de l'Etat.

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