

VD_FINDINFO Plainte / 2021 / 35 vom 12. Oktober 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-10-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2021___35

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2021 / 35 du 12 octobre 2021

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2021 / 35 del 12 ottobre 2021

Regeste

ÉTAT DES CHARGES, CÉDULE HYPOTHÉCAIRE SUR PAPIER, TITRE AU PORTEUR, PLAINTE{LP}, CRÉANCE GARANTIE PAR GAGE | 140 LP, 156 al. 1 LP, 36 al. 1 ORFI

Erwägungen

E. 1

LVLPL). II. a) Le recourant fait valoir que, depuis la conclusion du prêt hypothécaire, il aurait remboursé celui-ci à hauteur de 447'900 fr. tandis que l'intimée l'aurait remboursé à hauteur de 176'000 francs. Se prévalant des montants qu'il aurait ainsi payés en sus, il soutient être « subrogé au droit du créancier gagiste pour le montant qui dépasse sa part d'une demi (149 CO [Code des obligations ; 220]) » et « ainsi créancier d'un montant en capital de CHF 135'900.- à l'encontre de B.H._____ » ; en outre, par l'effet de cette prétendue subrogation, il n'aurait pas seulement acquis la créance de la Banque mais également ses accessoires, dont la cédule hypothécaire de 500'000 fr. en premier rang. Le recourant se plaint au surplus d'une violation de l'art. 36 al. 2 ORFI (ordonnance sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42). b) aa) A l'instar de l'état des charges dans la poursuite par voie de faillite (art. 247 ss LP ; cf. ATF 119 III 84 consid. 2) – qui fait partie intégrante de l'état de collocation (art. 125 al. 2 ORFI) -, l'état des charges dans la poursuite par voie de saisie ou de réalisation de gage (art. 140 et 156 al. 1 LP ; art. 34 ss et 102 ORFI) est susceptible de plainte à l'autorité de surveillance (art. 17 LP) lorsque l'office des poursuites a violé des prescriptions formelles à l'occasion de son établissement (ATF 120 III 20 consid. 1 ; TF 5A_275/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.1 avec les citations ; Jent-Sørensen, Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstückverwertung in der Spezialexécution, 2003, p. 134 ss et les nombreuses références). En revanche, l'action en contestation de l'état des charges est réservée aux contestations matérielles concernant l'existence, l'étendue, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état des charges (art. 37 al. 2 ORFI ; Jent-Sørensen, op. cit. , p. 178 ss ; Bohnet, Actions civiles, 2 e éd., 2019, § 73 no 5a p. 914). Cette distinction est consacrée de longue date par la jurisprudence (cf. notamment : ATF 30 I 148 consid. 1 ; 38 I 273 ; 43 III 302 consid. 1 ; 57 III 131 consid. 1 ; 140 III 234 consid. 3.1 et 141 III 141 consid. 4.2). bb) Aux termes de l'art. 140 al. 1 LP, avant de procéder aux enchères, le préposé dresse l'état des charges qui grèvent l'immeuble (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) en se fondant sur les productions des ayant droit et les extraits du registre foncier. L'état des charges, qui comprend l'état descriptif et l'estimation de l'immeuble et des accessoires dont le droit de propriété doit être réalisé, est destiné à établir définitivement : les créances, garanties par gage immobilier au sens de l'art. 37 LP, qui en cas d'adjudication doivent être déléguées à l'adjudicataire et payées en espèces ; les autres charges (servitudes, charges foncières, gages

immobiliers, droits personnels annotés, inscriptions provisoires) qui grèvent le droit de propriété sur l'immeuble et qui n'ont pas pour but de provoquer un paiement en espèces. Pour dresser l'état des charges proprement dit, l'office des poursuites doit utiliser la formule obligatoire (cf. Form. ORFI 9 P) qui comprend deux parties : « A. Créances garanties par gage immobilier » et « B. Autres charges (servitudes, droits personnels annotés, restriction du droit d'aliéner, inscriptions provisoires) ». Dans le cadre de l'examen auquel l'office doit procéder conformément à l'art. 36 al. 1 et 2 ORFI, il peut examiner si une prétention est garantie par le droit de gage immobilier invoqué (ATF 117 III 36 consid. 3, JdT 1993 II 108, spéc. 109 ; ATF 113 III 42 consid. 2 ; TF 7B.67/2000 du 12 avril 2000 consid. 2 c bb) et l'écarter si elle ne constitue manifestement pas une créance garantie par un gage immobilier (légal ou conventionnel) ou une charge (ATF 140 III 234 consid. 3.1 ; TF 2P.90/2006 du 13 juillet 2006 consid. 2.6 et les réf. cit. ; 7B.179/2004 du 16 septembre 2004 consid. 2.2 et les réf. cit.). En effet, les créances qui n'impliquent pas une charge pour l'immeuble ne peuvent pas être portées à l'état des charges ; l'office doit informer immédiatement les titulaires que leurs prétentions sont exclues de l'état des charges et leur signaler le délai de dix jours (art. 17 al. 2 LP) pour porter plainte (art. 36 al. 1 in fine ORFI).

c) En l'espèce, le recourant ne convainc pas lorsqu'il prétend que l'Office a violé des prescriptions formelles à l'occasion de l'établissement de l'état des charges en refusant de considérer que sa créance invoquée contre l'intimée était garantie par un gage immobilier. Il ressort en effet de l'extrait du registre foncier produit par le recourant à l'appui de sa plainte, daté du 18 février 2021, que le porteur des deux cédules hypothécaires sur papier au porteur grevant l'immeuble en cause est la Banque, qui serait donc toujours titulaire du droit de gage sur l'immeuble. Selon l'Office, la cédule hypothécaire en premier rang n'est plus en possession de la Banque. Il ressort en effet de ses déterminations du 8 avril 2021 que, se fondant sur deux passages du Commentaire romand de la LP (1 e éd. 2005, p. 653) - selon lesquels « les droits de gage constitués en papiers-valeurs conservés par le propriétaire de l'immeuble qu'ils doivent grever et qui est l'objet de la réalisation forcée sont assimilés à des cases libres et doivent de ce fait ne pas être portés à l'état des charges » et « ces titres de gage sont dans la règle conservés par les soins de l'office » en vertu de l'art. 13 ORFI -, il a demandé à la Banque de lui remettre ladite cédule, ce qui a été fait le 25 novembre 2020 ; l'Office en déduit que cette cédule est sous sa garde et qu'elle doit « donc être considérée comme une case libre ». En l'espèce, il n'appartient pas à la cour de céans d'examiner le bien-fondé de la mesure prise par l'Office, qui n'a pas été contestée, mais seulement de constater que celle-ci a eu pour conséquence de transférer - au moins momentanément - la possession de la cédule. Quoiqu'il en soit, le recourant ne rend pas vraisemblable qu'il aurait acquis la propriété de la cédule en cause, dès lors qu'il n'est pas titulaire d'un titre de disposition à cet effet et que la possession de ladite cédule ne lui a pas été transférée (cf. art. 864 al. 1 CC [Code civil ; RS 210], en vertu duquel la remise du titre à l'acquéreur est nécessaire pour le transfert de la créance constatée par une cédule hypothécaire). C'est donc à juste titre que l'Office a refusé de porter sa prétendue créance, prétendument garantie par ladite cédule, à l'état des charges, et que le premier juge a rejeté sa plainte. Quant à la question de savoir si le recourant est, d'une quelconque manière, créancier de l'intimée, elle échappe au pouvoir d'examen de l'Office et des autorités de surveillance dans le cadre d'une plainte contre le refus de porter une créance prétendument garantie par un gage à l'état des charges. S'il fallait examiner la réalité de cette créance dans le cadre de la question de savoir si le recourant a un droit de recours au sens de l'art. 148 al. 2 CO contre l'intimée, qui est solidairement responsable avec lui de l'emprunt hypothécaire - puisque

cet éventuel droit de recours serait le prétendu titre de disposition au transfert de la cédule –, il faudrait constater qu'un tel droit de recours n'est pas rendu vraisemblable, l'état de fait du prononcé attaqué ne retenant pas que le recourant a remboursé la dette hypothécaire à hauteur de 447'900 fr. et l'intimée à hauteur de 176'100 fr., d'une part, et le recourant ne faisant pas valoir que cet état de fait serait lacunaire et devrait être complété, d'autre part. A fortiori le recourant ne rend-il pas vraisemblable être subrogé aux droits de la Banque au sens de l'art. 149 al. 1 CO à concurrence d'un quelconque montant. III. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé confirmé, sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP ; art. 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.