

# VD\_FINDINFO Plainte / 2024 / 13 vom 23. Mai 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-05-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_Plainte\\_\\_\\_2024\\_\\_\\_13](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2024___13)

FR: VD\_FINDINFO Plainte / 2024 / 13 du 23 mai 2024

IT: VD\_FINDINFO Plainte / 2024 / 13 del 23 maggio 2024

## Regeste

ÉTAT DES CHARGES, PLAINTÉ{LP}, COPROPRIÉTÉ, GAGE COLLECTIF, EXTRAIT DU REGISTRE, REGISTRE FONCIER | 641 CC, 798 al. 1 CC, 140 LP, 17 al. 1 LP, 110 al. 1 ORF, 23 ORF, 73e ORFI

## Erwägungen

### E. 4

La plaignante a recouru contre cette décision par acte du 21 novembre 2023, concluant à sa réforme en ce sens qu'il soit ordonné à l'Office d'établir un nouvel état des charges préalable ne fixant aucune date de vente aux enchères et ne tenant pas compte de la somme de 947'933 fr. 35 pour le calcul des charges préférables et du prix minimal d'adjudication de la part de copropriété n° 9[...]2 de la Commune d'[...]. La requête d'effet suspensif contenue dans le recours a été admise, par décision du 23 novembre 2023, prenant date le 27 suivant. Par lettre du 11 décembre 2023, l'Office a indiqué ne pas avoir d'autres déterminations à formuler que celles produites à l'autorité inférieure de surveillance. Le 15 décembre 2023, A.Z.\_\_\_\_\_, par son conseil, a conclu au rejet du recours. En droit : I. Formé contre une décision de l'autorité inférieure de surveillance dans le délai de dix jours suivant sa notification (art. 18 al. 1 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1] et art. 28 al. 1 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP ; BLV 280.05]), le recours a été déposé en temps utile. Il comporte des conclusions et l'énoncé des moyens invoqués, de sorte qu'il est conforme aux exigences de l'art. 18 LP et de la jurisprudence y relative en matière de motivation (TF 5A\_118/2018 du 7 février 2018 consid. 4.1 et les références citées). Il est ainsi recevable. Les déterminations de l'Office et du débiteur sont également recevables (art. 31 al. 1 LVLP). II. a) La voie de la plainte est ouverte, selon l'art. 17 al. 1 LP, contre toute mesure de l'office contraire à la loi ou qui ne paraît pas justifiée en fait. Par « mesure » au sens de cette disposition, il faut entendre tout acte d'autorité, accompli par l'office ou par un organe de la poursuite en exécution d'une mission officielle dans une affaire concrète (ATF 142 III 643 consid. 3.1 ; 128 III 156 consid. 1c et les références ; Cometta/Möckli, in Staehelin/Bauer/Lorandi (éd.), Basler Kommentar SchKG I, 3 e éd., 2021, n. 18 ad art. 18 SchKG [LP]) ; l'acte de poursuite doit être de nature à créer, modifier ou supprimer une situation du droit de l'exécution forcée dans l'affaire en question ( ATF 142 III 643 consid. 3.1 ; 129 III 400 consid. 1.1 ; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 12 ad art. 17-21 LP). En d'autres termes, il doit s'agir d'un acte matériel qui a pour but la continuation ou l'achèvement de la procédure d'exécution forcée et qui produit des effets externes (ATF 142 III 643 consid. 3.1 ; Cometta/Möckli, op. cit., n. 19 ad art. 18 SchKG [LP]). 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 141 III 141 consid. 4.2 et les références). En revanche, l'action en épuration de l'état des charges est ouverte lorsque le demandeur entend contester l'existence, l'étendue, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état des charges (art. 37 al. 2 ORFI; même arrêt avec les références). 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). L'état des charges renseigne sur les droits réels et les obligations réelles qui grèvent l'immeuble. L'acquéreur doit avoir connaissance des charges qu'il reprendra avec le bien-fonds (cf. TF 5A\_394-395/2014 du 21 juillet 2014 consid. 4.1.2 ; TF 5A\_387/2019 du 14 août 2019 consid. 5.2). Un état des charges non conforme à l'extrait du registre foncier ou aux productions peut être attaqué par la voie de la plainte au sens de l'art. 17 LP (ATF 120 III 20 consid. 1). La voie de la plainte est ouverte contre l'état de collocation notamment « lorsque certaines prescription de procédure avec incidence de droit matériel n'ont pas été observées (ainsi lorsqu'une décision a été prise en faveur d'une prétention non produite ou insuffisamment justifiée) » (Gilliéron, op. cit. , n. 33 ad art. 17 LP) ; selon cet auteur, « ce qui vaut pour l'état de collocation vaut pour l'état des charges » ( ibidem , n. 48 ad art. 247 LP). b) En l'espèce, la recourante se plaint du fait que l'Office, s'il a certes indiqué dans l'état des charges que la cédule grevait collectivement les deux parts de copropriété n° 9[...] -1 et 9[...] -2, a omis de tenir compte du fait qu'elle grève ainsi l'immeuble entier, au sens de l'art. 73a al. 3 ORFI, et n'a pas établi en conséquence un état des charges préalable devant servir de base aux pourparlers prévu par l'art. 73e ORFI. Elle reproche en outre à l'Office d'avoir pris une décision en faveur d'une prétention non produite, en admettant que la créance abstraite incorporée dans la cédule hypothécaire garantissait une créance hypothécaire effective pour laquelle aucune production n'avait été formulée, en inscrivant cette créance hypothécaire dans l'état des charges, en la considérant comme dénoncée au remboursement et donc exigible, et en tenant compte de cette créance non produite pour le calcul des charges préférables et du prix minimum d'adjudication. La recourante contestant ainsi la manière dont l'Office a appliqué les prescriptions légales régissant l'établissement de l'état des charges, on doit considérer, contrairement à l'autorité précédente, que la voie de la plainte au sens de l'art. 17 LP est ouverte. La plainte étant recevable tant matériellement que formellement, il reste à examiner son bien-fondé. L'autorité de céans, dont le pouvoir d'examen est complet en fait et en droit, est en mesure de trancher cette question, sans qu'il y ait lieu de renvoyer le dossier à l'autorité précédente pour qu'elle statue à nouveau. III. a) La copropriété au sens de l'art. 641 CC est un droit de propriété unique, dont plusieurs personnes sont titulaires, chaque titulaire ayant une part du tout, part « idéale » en ce sens qu'elle ne correspond pas à une partie déterminée du bien en copropriété. Entité non matérielle, la part de copropriété constitue néanmoins elle-même un objet de propriété individuelle dont le titulaire peut disposer. La part de copropriété d'un immeuble est elle-même un immeuble (Steinauer, Les droits réels, Tome I, 6 e éd., 2019, nos 1541 et 1542). Plusieurs immeubles peuvent être engagés en garantie de la même créance et lorsqu'ils appartiennent au même propriétaire ou à des codébiteurs solidaires, il est possible de grever chaque immeuble pour l'entier de la créance (droit de gage collectif au sens de l'art. 798 al. 1 CC). Chaque immeuble garantit alors la totalité de la créance, même si le montant de la créance dépasse la valeur de réalisation de l'immeuble : ni la créance, ni la garantie ne sont divisées. Le créancier peut se faire désintéresser sur le produit de la réalisation de chacun des immeubles grevés, mais il n'a qu'un seul et même droit de gage (Steinauer, Les droits réels, Tome III, 5 e éd., 2021, n os 4033, 4034 et 4037 ;

**E. 7**

et 9 ad art. 798 CC ; ATF 138 III 182 consid. 4.2). Le caractère collectif du gage doit être prévu dans l'acte constitutif et ressortir de l'inscription du gage au registre foncier, soit que les immeubles soient immatriculés sur un feuillet collectif, soit que chaque feuillet contienne l'indication que la somme garantie par gage correspond au montant total de la créance, complétée par une observation contenant une référence aux autres immeubles grevés du même droit de gage, conformément à l'art. 110 al. 1 ORF (ordonnance sur le registre foncier ; RS 211.432.1) (Marchand, op. cit., n° 10 ad art. 798 CC). Aux termes de l'art. 23 ORF, une part de copropriété est immatriculée comme immeuble au registre foncier lorsqu'elle est grevée d'un gage immobilier, ou lorsqu'il s'agit d'une part de copropriété en propriété par étages (al. 1) ; elle peut être immatriculée comme immeuble au registre foncier lorsque cela sert à la clarté et à la précision des écritures (al. 2) ; les parts de copropriété sont immatriculées par l'inscription, dans la rubrique « propriété » du feuillet du grand livre de l'immeuble de base, de la désignation des parts de copropriété en lieu et place du nom du propriétaire, et par l'ouverture d'un feuillet du grand livre pour chaque part de copropriété (al. 3) ; le feuillet du grand livre de la part à immatriculer indique la désignation de l'immeuble de base et, en cas de copropriété, la quote-part de l'immeuble de base (al. 5). L'extrait du registre foncier que l'office des poursuites doit demander lorsque la réalisation porte sur une part de copropriété (art. 73 ORFI), constitue l'élément de base pour toutes les décisions subséquentes de l'office. L'extrait doit donner des indications sur la copropriété et l'immeuble (la parcelle), puisque la première représente une partie du second. L'étendue de l'objet du gage doit impérativement ressortir du registre foncier (Annen, in Commentaire ORFI, Conférence des préposés aux poursuites et faillites de Suisse (éd.), 2012, n. 1 ad art. 73 ORFI). En l'espèce, A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_ sont propriétaires en copropriété chacun pour une demie de la parcelle RF 9[...] d'[...], acquise en avril 1980. En novembre de la même année, ils ont constitué sur cette parcelle, qui consistait alors en un pâturage, une cédula hypothécaire sur papier au porteur en premier rang de 840'000 fr., dont ils se sont expressément reconnus codébiteurs solidaires. Le caractère collectif du gage ressortait ainsi déjà de l'acte constitutif de la cédula. Au registre foncier, conformément à l'art. 23 al. 3 ORF, les parts de copropriété 9[...]1 et 9[...]2 ont été immatriculées par l'inscription, dans la rubrique « propriété » du feuillet du grand livre de l'immeuble de base, soit le bien-fonds [...]9[...], de la désignation des parts de copropriété en lieu et place du nom du propriétaire : « COP [...] [...]9[...]1 sur ½ » et « COP [...] [...]9[...]2 sur ½ », et par l'ouverture d'un feuillet du grand livre pour chaque part de copropriété. Là encore, conformément à l'art. 23 al. 3 et 5 ORF, le feuillet du grand livre de la part de copropriété 9[...]2 indique la désignation de l'immeuble de base et la quote-part de l'immeuble de base : « valeur ½ de l'immeuble de base B-F [...]9[...] » et, à la rubrique « Propriété » : « Propriété individuelle A.Z. \_\_\_\_\_ ». Quant au droit de gage immobilier, il est mentionné, conformément à l'art. 110 al. 1 ORF, qu'il s'agit d'un « droit de gage collectif avec [...]9[...]1 ». Il est vrai que le feuillet concernant l'immeuble de base mentionne à la rubrique « droits de gage immobilier » : « Aucun ». Toutefois, dès sa constitution, la cédula hypothécaire en cause a grevé l'immeuble entier [...]9[...], détenu en copropriété à parts égales par les codébiteurs solidaires, soit collectivement les parts 9[...]1 et 9[...]2, ainsi que cela ressort de l'inscription au registre foncier concernant la part de copropriété saisie. Les deux parts égales de copropriété d'un immeuble étant grevées collectivement d'un droit de gage, l'immeuble entier est grevé. L'Office, qui connaissait les

éléments essentiels et pertinents concernant la copropriété, la constitution de la cédule et le caractère collectif du droit de gage, ne pouvait pas se retrancher derrière « la lettre » de l'extrait du registre foncier concernant l'immeuble entier [...]9[...] pour soutenir que ce dernier n'était pas grevé. En l'occurrence, il résulte au contraire du registre foncier, soit des deux extraits pertinents en l'espèce, que l'immeuble entier lui-même est grevé d'un droit de gage. c) En l'absence de réalisation de l'immeuble de base, des mesures particulières doivent être prises lorsque l'immeuble de base de la part saisie est grevé de droits de gage. L'ORFI impose dans un tel cas un sursis à la vente et une procédure de conciliation (Mooser, La réalisation forcée en cas de propriété collective, Séminaire de formation de la Conférence des préposés aux poursuites et faillites de Suisse, Lausanne, 2021, p. 17, n. 56). La publication de la vente indique quelle quote-part appartient au débiteur et renferme la description de l'immeuble et de ses accessoires, avec indication de la valeur estimative. Ces indications doivent également figurer à l'état des charges, qui doit énoncer séparément les charges grevant la part et les charges grevant l'immeuble entier, inscrites au registre foncier ou annoncées ensuite de la sommation publique (art. 73c ORFI) (Mooser, op. cit., p. 17, n. 54). La publication officielle (art. 73a al. 1 ORFI) est nécessaire afin d'établir toutes les charges, elle sert de préparation à la réalisation. Il s'agit toutefois de clarifier préalablement l'état des charges (Annen, op. cit., n. 3 ad art. 73a ORFI). S'il résulte de la procédure d'épuration de l'état des charges que l'immeuble entier est grevé de droits de gage, il sera sursis à la vente (art. 73e al. 1 ORFI). Au cas où le débiteur répond solidairement avec les autres copropriétaires d'une dette garantie par un droit de gage grevant l'immeuble entier, l'Office cherchera à provoquer une répartition correspondante de la dette (art. 73e al. 2 ORFI). Au vu de ce qui précède, l'Office devait porter la cédule hypothécaire en cause à l'état des charges comme gage grevant l'immeuble entier. Sur ce point, la plainte était bien fondée et le recours doit être admis. d) La plaignante et recourante soutient par ailleurs que soit la cédule hypothécaire au porteur en cause n'est pas engagée et se trouve donc à disposition des propriétaires des parts de copropriété, de sorte qu'il y a lieu de ne pas en tenir compte dans l'état des charges en vertu de l'art. 35 al. 1 ORFI, soit les deux parts de copropriété grevées collectivement par cette cédule garantissent une créance hypothécaire effective, auquel cas cette créance ne doit pas être considérée comme exigible et payable en espèces dans l'état des charges préalable. Les moyens relatifs à l'existence et l'exigibilité de la créance garantie relèvent de la contestation de droit matériel qui ne peut être tranchée dans le cadre d'une procédure de plainte 17 LP. Au surplus, les créances garanties par gage n'ayant pas été produites doivent être portées à l'état des charges en tant que dettes exigibles (Annen, op. cit., n. 18 ad art. 34 ORFI). Pour le calcul de l'offre minimale, toutefois, les créances garanties par gage immobilier grevant l'immeuble entier ne seront pas prises en considérations (art. 73h ORFI). Le grief est rejeté. IV. En conclusion, le recours doit être partiellement admis et la décision réformée en ce sens que la plainte est admise et qu'il est ordonné à l'Office d'établir un nouvel état des charges préalable en faisant figurer la cédule hypothécaire sur papier au porteur RF 001-2[...]3 de 840'000 fr., plus intérêt, en premier rang à la rubrique « Créances garanties par gage immobilier sur l'immeuble entier » avec la mention « droit de gage collectif, [...]9[...]1 avec [...]9[...]2 », et non à la rubrique « Créances garanties par gage immobilier grevant la part de copropriété d'une demie de A.Z. \_\_\_\_\_ », et de procéder ensuite conformément aux art. 73e ss ORFI. L'arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 2 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.