

VD_GERICHTE KC22.039321 vom 11. Juni 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-06-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_KC22.039321

FR: VD_GERICHTE KC22.039321 du 11 juin 2024

IT: VD_GERICHTE KC22.039321 del 11 giugno 2024

Erwägungen

E. 1

Le 9 septembre 2022, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a notifié à B. _____, à la réquisition de L. _____, un commandement de payer dans la poursuite en réalisation d'un gage immobilier n° 10'532'999 portant sur la somme de 4'500'000 fr. avec intérêt à 0.25% l'an dès le 12 mai 2020 et indiquant ce qui suit comme titre de la créance ou cause de l'obligation et comme objet du gage : « Titre et date de la créance ou cause de l'obligation Créance cédulaire incorporée dans la cédula hypothécaire de registre de CHF 4'500'000 du 12 mai 2020 garantie par un droit de gage portant sur l'immeuble n° [...] de la commune de Pully (logement familial) et dont les parties sont copropriétaires. ». Objet du gage, remarques Désignation de l'immeuble : Immeuble parcelle RF n° [...], plan n° [...], sis sur la Commune de Pully au lieu-dit "[...]" d'une surface de 1'480 m². Propriétaires en copropriété simple : B. _____ et L. _____, chacun pour 1/2 ». La poursuivie a formé opposition totale.

E. 2

Taux d'intérêt. L'intérêt courra sur le solde impayé du présent billet à compter de la date des présentes à un taux annuel fixe de vingt-cinq centièmes de pour cent (0,25 %). Tous les calculs d'intérêts seront effectués sur la base d'une année de trois cent soixante-cinq (365) jours et des jours réels écoulés.

E. 3

Paiements. Sous réserve de la Section 5 ci-dessous, tous les paiements de principal ou d'intérêts, calculés comme indiqué ci-dessus, seront versés au Prêteur en Dollars US et livrés par virement bancaire ou par chèque payable à l'ordre du Prêteur et livré à l'adresse que le Prêteur désignera par écrit.

E. 4

Vente de la Maison Familiale. Le Prêteur et l'Emprunteuse sont chacun propriétaire à cinquante pour cent (50 %) d'une maison familiale située à [...], 1009 Pully, Suisse (la "Maison Familiale"). En tant que copropriétaires, l'Emprunteuse et le Prêteur ont l'intention de vendre la Maison Familiale et d'affecter le produit de cette vente, en espèces, aux intérêts et au capital impayés de la présente Note et ont convenu que la part de l'Emprunteuse du produit de cette vente, après avoir pris en compte les frais de courtage, les taxes et autres frais payables par l'Emprunteuse dans le cadre de cette vente (et après le remboursement de toute hypothèque sur la Maison Familiale) (le "Produit de l'Emprunteuse") seront versés et pourront être affectés directement à tout montant impayé dû au Prêteur en vertu de la présente Note. Une fois que la Maison familiale aura été vendue et que le Produit de l'Emprunteuse provenant de cette vente aura été appliqué aux montants dus en vertu de la présente Note, l'Emprunteuse et le Prêteur conviennent de ce qui suit. a.

Si le Produit de l'Emprunteuse est supérieur au capital et aux intérêts dus en vertu du présent billet (déterminés au moment de chacune de ces ventes),

- 5 - tout montant excédentaire du Produit de l'Emprunteuse sera payable à l'Emprunteuse; et b. Si le Produit de l'Emprunteuse n'est pas suffisant pour payer la totalité du capital et des intérêts dus en vertu de la présente Note (déterminés au moment de chaque vente), tout excédent sera traité comme un don du Prêteur à l'Emprunteuse, remis par le Prêteur ou autrement libéré par le Prêteur d'une manière jugée la plus efficace pour les deux parties après avoir pris les conseils fiscaux appropriés.

E. 5

Transfert au Prêteur des droits de l'Emprunteuse sur la Maison familiale. Si la Maison familiale n'a pas été vendue avant la Date d'échéance et que des montants restent dus et payables en vertu du présent billet. L'Emprunteuse transférera au Prêteur tous ses droits sur la Maison Familiale à titre de remboursement intégral des intérêts et du capital impayés de la présente Note (le "Transfert des droits de l'Emprunteuse sur la Maison Familiale"). L'Emprunteuse signera et exécutera tout document nécessaire et accomplira toute formalité nécessaire aux fins de ce transfert immédiatement à la demande du Prêteur. A défaut d'un tel transfert, l'intégralité du solde en principal impayé de la présente Note (ainsi que tous les intérêts courus non échus qui y sont dus) restera due et payable.

E. 6

Après le Transfert des Droits de l'Emprunteuse sur la Maison Familiale conformément à la Section 5 ci-dessus, le Prêteur vendra la Maison Familiale à un tiers qui n'est pas lié au Prêteur par des relations familiales ou amicales, dans des conditions de marché raisonnables. Si 50 % du Produit de la Maison Familiale est supérieur au capital et aux intérêts impayés qui étaient dus en vertu de la présente Note au moment du Transfert des Droits de l'Emprunteuse sur la Maison Familiale, cet excédent sera payable par le Prêteur à l'Emprunteuse. Aux fins de la présente Section 6, le "Produit de la Maison Familiale" signifie l'équivalent en Dollars US du prix de vente total de la Maison Familiale, après déduction de toutes les taxes, frais d'agence et autres coûts liés à cette vente, et après remboursement de toutes les hypothèques sur la Maison Familiale (dans la mesure où ces hypothèques sont en cours à la date de la présente Note).

E. 7

Titre de garantie pour le paiement à échéance de toutes les obligations de l'Emprunteuse en vertu de la présente Note, l'Emprunteuse accorde par les présentes au prêteur une sûreté permanente, de rang inférieur à toute hypothèque en cours sur la Maison familiale à la date de la présente Note, (la "sûreté") sur la Maison familiale. (...) ». – une copie d'un « contrat constitutif d'une cédule hypothécaire » du 12 mai 2020 passé devant notaire, de la teneur suivante (pièce 5) : « (...) Les comparants [B. _____ et au nom de L. _____ l'avocat Jean-Marc Reymond] exposent préliminairement que L. _____ a accordé à B. _____ un prêt dont les conditions feront l'objet d'un contrat séparé basé sur l'accord sur les mesures protectrices de l'union conjugale du 22 avril 2020, conditionné notamment à l'inscription en sa faveur de deux cédules hypothécaires de CHF 4'500'000.- et CHF 200'000.-.

- 6 - I. CONSTITUTION D'UNE CEDULE HYPOTHECAIRE – PARCELLE [...] DE LA COMMUNE DE PULLY B. _____ et L. _____, par l'organe de son mandataire,

déclarent constituer en faveur de L. _____ qui, par l'organe de son mandataire, accepte une cédule hypothécaire de registre d'un montant de : QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS (CHF 4'500'000.-) dont B. _____ se reconnaît seule débitrice. En garantie du capital et des intérêts, l'immeuble ci-après désigné est grevé d'un droit de gage dont le rang résulte des énonciations suivantes : Etat descriptif de l'immeuble Commune politique 5590 Pully (...) Désignation de la situation [...] (...) Propriété Copropriété simple pour 1/2 B. _____, (...) Copropriété simple pour 1/2 L. _____ (...) Rang : La présente cédule hypothécaire est en troisième rang. Elle profite des cases libres. Taux maximum : Un taux maximum de dix pour cent l'an est inscrit au Registre foncier. La cédule ne garantit que les intérêts effectivement dus. Dénonciation : Moyennant un préavis de six mois pour la fin d'un mois, le créancier ou le débiteur peuvent dénoncer en tout temps la dette incorporée dans le titre au remboursement total ou partiel. Paiements : Les paiements ont lieu au domicile du créancier en Suisse. II. CONSTITUTION D'UNE CEDULE HYPOTHECAIRE – PARCELLE [...] DE LA COMMUNE [...] (...) III. CONTRAT DE PRÊT Les cédules hypothécaires sont constituées en faveur de L. _____, à titre fiduciaire, en vue de garantir le contrat de prêt qui sera passé entre les parties sur la base de l'accord sur les mesures de protection de l'union conjugale du 22 avril 2020. (...) » ; – un extrait du Registre foncier du 14 septembre 2022 relatif à l'immeuble sis [...] sur la commune de Pully (parcelle n° [...]), dont les parties sont

- 7 - copropriétaires pour une demie chacune, où figure notamment, sous rubrique « Droits de gage immobilier, la mention suivante (pièce 6) : « 13.05.2020 (...) Cédule hypothécaire de registre, Fr. 4'500'000, 3ème rang, Intérêt max. 10%, (...) Créancier hypothécaire L. _____ (...) Observation : Intérêts : La cédule ne garantit que les intérêts effectivement dus. Dénonciation : Moyennant un préavis de six mois pour la fin d'un mois, le créancier ou le débiteur peut dénoncer en tout temps la dette incorporée dans le titre au remboursement total ou partiel. (...) » ; – une copie d'un extrait du compte bancaire n° [...] appartenant conjointement aux parties auprès de la Banque J.P. Morgan, concernant la période du 1er au 30 avril 2020, où apparaît, à la date du 24 avril, un montant de USD 132'750 avec la mention « TRANSFERED BY WIRE TO CITY NATIONAL BANK FAO ESCROW TIME INC AS REQUESTED », et une copie d'un extrait du compte bancaire n° [...] appartenant à L. _____ auprès du même établissement, concernant la période du 1er au 31 mai 2020, où apparaît, à la date du 13 mai, un montant de USD 4'313'112.16 avec la mention « TRANSFER OF FUNDS FROM BXXXX4001 TO 7XXXX2408 » (pièce 3) ; – une copie d'un courrier du 15 octobre 2021 de Me Elie Elkaim, conseil de la poursuivie, à Me Jean-Marc Reymond, conseil du poursuivant (pièce 4) ; – une copie d'une « Requête de mesures protectrices de l'union conjugale et action en fourniture de renseignement » déposée par la poursuivie le

E. 12

novembre 2021 que « Ce « prêt » [prêt-relais de USD 4'500'000 accordé par L. _____ à son épouse] était garanti par deux cédules hypothécaires grevant les immeubles de Pully et [...] et est devenu exigible le 31 août 2021 » (allégué 46). La position contradictoire qu'elle adopte dans son acte de recours apparaît incompatible avec les règles de la bonne foi (venire contra factum proprium ; cf. art. 2 CC ; art. 52 CPC ; cf. TF 5A_21/2022 du 5 avril 2022 consid. 4.2.2.3 et les références ; TF 4A_590/2016 du 26 juin 2017 consid. 2.2 et les références). Le grief selon lequel la créance résultant de la cédule hypothécaire serait inexigible est donc mal fondé. e) Il découle des considérants qui précèdent que la cédule

hypothécaire de registre invoquée, grevant la parcelle n° [...] de la commune de Pully, d'un mon-tant de 4'500'000 fr., constituée en faveur de l'intimé pour garantir le prêt de USD 4'500'000 qu'il avait accordé à la recourante, accompagnée de l'acte constitutif de la cédula dans lequel la

- 27 - recourante reconnaît être seule débitrice de la créance cédu-laire, laquelle a été valablement dénoncée et était exigible au moment de la notification du commande de payer, constitue un titre de mainlevée provisoire au sens de l'art. 82 al. 1 LP. B. a) En cas de transfert fiduciaire de cédules hypothécaires en garantie d'une créance, il existe entre les parties un pactum de non petendo, qui veut que le créancier ne poursuive pas son débiteur au-delà du montant de sa créance causale, alors même qu'il serait en mesure de poursuivre pour le montant (plus élevé) de la créance incorporée dans la cédula hypothécaire. Le débiteur poursuivi, qui peut opposer au poursuivant les exceptions personnelles tirées du contrat de fiducie, peut exiger la limitation de la somme réclamée au montant de la créance causale (art. 842 al. 3 et 849 CC) en rendant vraisemblable que ce montant est inférieur à celui de la créance abstraite (Veillet/Abbet, op. cit., n. 232 ad art. 82 LP ; ATF 144 III 29 consid. 4.2 ; ATF 140 III 180 consid. 5.1.2 ; TF 5A_295/2012 consid 4.2.2, SJ 2013 I 417). b) En l'espèce, la créance cédulaire est de 4'500'000 fr., alors que la créance causale, stipulée dans le « Promissory Note and Agreement to Terms », est de USD 4'500'000. L'intimé a lui-même admis que le montant prêté à la recourante se montait en réalité à USD 4'445'862.16 (non à USD 4'500'000). Selon le site inter-net « fxtop.com », la contreva-leur de USD 4'445'862.16 s'élevait, au 1er septembre 2022, jour de la réquisition de poursuite, à 4'356'091 fr. 65 (1 USD = 0.979808 CHF). Il y a lieu de considérer cette somme comme étant la créance de base. La recou-rante a dès lors raison lorsqu'elle affirme que la poursuite porte sur un montant supérieur à la somme « prêtée » à la recourante. Dans le dispositif de la décision entreprise, la juge de paix « prononce la mainlevée provisoire de l'opposition » sans précision de montant, ce qui signifie que l'opposition a été levée à concurrence de la totalité de la créance figurant dans le commandement de payer, à savoir 4'500'000 fr. plus intérêt à 0.25% dès le 12 mai 2020. Or, dans sa motivation, elle indique notamment que « l'intérêt moratoire au taux de

- 28 - 0.25% l'an dès le 12 mai 2020 est dû sur le montant de fr. 4'356'091.65 » (prononcé, p. 18), ce qui laisse penser qu'elle considérait que la mainlevée devait être octroyée à hauteur de cette somme. Quoi qu'il soit, la mainlevée ayant été pro-noncée pour un capital de 4'500'000 fr. – le dispositif étant déterminant – alors qu'elle aurait dû l'être à concurrence de 4'356'091 fr. 65 (montant de la créance causale), le grief de la recourante sur ce point est bien fondé. La recourante invoque une violation de son droit d'être entendue pour insuffisance de motivation, faisant grief à la juge de paix ne n'avoir pas expliqué pour quelle raison son argumentation tirée de la violation du pactum de non petendo liant les parties « ne saurait être suivie » (prononcé, p. 15). S'il est vrai que la motivation sur ce point est peu claire, elle n'est pas inexistante. Quoi qu'il en soit, à supposer que la motivation soit insuffisante, il n'y aurait de toute manière pas lieu d'annuler le prononcé, dès lors que le vice, à supposer qu'il y en ait un, peut être ici réparé. L'autorité de céans dispose en effet d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 5A_140/2019 du 5 juillet 2019 consid. 5.1.3). IV. En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le prononcé réformé en ce sens que l'opposition formée par la recourante au commandement de payer est provisoirement levée à concurrence de 4'356'091

fr. 65 avec intérêt à 0.25% l'an dès le 12 mai 2020, l'opposition étant maintenue pour le surplus. La poursuivie et recourante obtient gain de cause pour un montant de 143'908 fr. 35 (4'500'000 - 4'356'091.65) sur 4'500'000 fr., soit à hauteur de 3% de ses conclusions, qu'on arrondira à 5% pour la réparation des frais et dépens. En conséquence, il se justifie de mettre les frais judiciaires de première instance, déjà arrêtés à 1'800 fr., à la charge du poursuivant à

- 29 - raison de 90 fr. (5%) et à la charge de la poursuivie à raison de 1'710 fr. (95%) (art. 106 al. 2 CPC). La poursuivie remboursera au poursuivant son avance de frais à concurrence de ce dernier montant (art. 111 al. 2 CPC). Elle lui versera en outre des dépens réduits de première instance, arrêtés à 5'700 fr. (95% de 6'000 fr.) (art. 3 al. 2 et 6 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]). Pour le même motif, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'700 fr. (art. 61 al. 1 OELP [ordonnance du 23 septembre 1996 sur les émolu-ments perçus en application de la LP ; RS 281.35]), doivent être mis à la charge de la recourante à raison de 2'565 fr. (95%) et à la charge de l'intimé à raison de 135 fr. (5%). L'intimé remboursera à la recourante son avance de frais à concurrence de ce dernier montant (art. 111 al. 2 CPC). La recourante versera en outre à l'intimé des dépens réduits de deuxième instance arrêtés à 2'375 fr. (95% de 2'500 fr.) (art. 3 al. 2 et 8 TDC).

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