

VD_GERICHTE PT14.036997 vom 20. April 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-04-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PT14.036997

FR: VD_GERICHTE PT14.036997 du 20 avril 2018

IT: VD_GERICHTE PT14.036997 del 20 aprile 2018

Erwägungen

E. 1

ch. 3 CC nouveau était immédiatement applicable pour le calcul des intérêts en application de l'art. 26 al. 2 Tit. fin. CC. Il en résultait que le taux des intérêts garantis était celui convenu par les parties dans les limites du taux maximum inscrit au registre foncier et que la cédule ne garantissait que les intérêts effectivement dus pour un maximum de trois ans, ainsi que les intérêts courants et les intérêts moratoires. Les premiers juges ont en outre considéré, en se référant à l'avis de la doctrine majoritaire et à la volonté du législateur, que l'intérêt de l'art. 818 al. 1 ch.

E. 1.1

Par acte de vente du 14 juillet 2004, G.P. _____ et Z. _____ (devenue [...] par son mariage le 10 décembre 2004) ont acquis en copropriété, chacun pour une demie, la parcelle n° [...] de la commune d'Y. _____.

E. 1.2

Le 17 septembre 2004, G.P. _____ et Z. _____ ont signé une offre de crédit établie le 13 septembre 2004 par M. _____. Ce contrat prévoyait qu'ils étaient au bénéfice d'une limite de crédit de construction en compte courant n° [...] augmentée à hauteur de 715'000 fr. et que le taux des intérêts débiteurs était fixé à 3.65%. Cette offre prévoyait à titre de garantie la cession en propriété par G.P. _____ et Z. _____ d'une cédule hypothécaire au porteur en 1er rang à augmenter à 655'000 fr., RF

- 6 - D. _____, grevant la parcelle n° [...]. L'offre précisait que « le client est chargé de prendre contact avec le notaire de son choix afin qu'il procède à l'instrumentation du titre en question et, à cet effet, autorise la banque à lui transmettre une copie de la présente offre ». Le même jour, G.P. _____ et Z. _____ ont signé un « acte de cession en propriété et à fin de garantie d'un titre hypothécaire ». Ils ont ainsi déclaré céder à M. _____, à titre de garantie, la propriété de la cédule hypothécaire au porteur en 1er rang de 655'000 fr., RF D. _____, grevant la parcelle n° [...] sise à Y. _____, en vue d'assurer le remboursement des prétentions que M. _____ [...] avait ou aurait contre eux « en vertu du crédit/limite d'engagement de 715'000 fr. confirmé par lettre du 13 septembre 2004, ainsi que de ses modifications et renouvellements ultérieurs, et des autres engagements résultant des relations d'affaires entre M. _____ [...] et le débiteur dont ce dernier pourrait se trouver redevable ou garant en faveur de M. _____ ». Cette cession contenait notamment les conditions suivantes : « 2. Conditions applicables à la créance incorporée dans le titre hypothécaire (...) 2.3 La créance incorporée dans le titre hypothécaire cédé en garantie porte intérêt au taux maximum mentionné dans le titre hypothécaire. Elle n'est pas et ne sera pas amortie. Au cas où l'amortissement aurait été précédemment effectué, le capital de la créance incorporée dans le titre hypothécaire est expressément reporté à son montant

nominal. (...)

E. 1.3

Le 13 octobre 2004, le conservateur du registre foncier d'Aigle a établi la cédula hypothécaire au porteur n° N. _____ d'un montant de 655'000 fr. grevant la parcelle n° X. _____ de la Commune d'Y. _____. Ce document prévoyait notamment que, moyennant un préavis de six mois, le créancier ou le débiteur pouvaient dénoncer en tout temps le prêt au remboursement total ou partiel, que les intérêts et échéances étaient fixés d'entente entre parties et qu'un taux maximum de 10% l'an était inscrit au registre foncier. Ce document précisait encore que la cédula était de premier rang. L'extrait du registre foncier d'Y. _____ précise notamment ce qui suit sous la rubrique gages immobiliers de la parcelle n° [...]: « 24.04.1998 Cédula hypothécaire au porteur, Fr. 655'000.00 RF no [...] du 24.4.1998, Rang 1, Intérêt max. 10%. ID. N. _____ »

E. 1.4

Par offre de crédit du 25/30 juillet 2005, M. _____ a accordé à G.P. _____ et Z. _____ un complément temporaire de 110'000 fr. depuis le 16 juillet 2005 jusqu'au 30 septembre 2005, permettant l'exploitation de la limite de crédit en compte courant n° [...] à concurrence de 825'000 francs. Cet acte indiquait une limite de crédit de 715'000 fr., un taux d'intérêts à 3.65 % l'an et mentionnait que « cet engagement présente un solde débiteur de CHF 853 783.05 à ce jour, intérêts, commission et frais depuis le 1er juillet 2005 en sus ». Il indiquait par ailleurs que les conditions figurant au verso, à savoir les conditions applicables aux limites de crédit en compte courant « crédit de construction », étaient applicables. Ces conditions, datées du 15 juillet 2005, prévoyaient en particulier ce qui suit : « Les taux d'intérêt débiteurs ou créanciers applicables au compte courant sont déterminés par M. _____ (ci-après, "la Banque"). Elle peut les adapter en tout temps, notamment en cas de modifications des conditions du marché de l'argent, des risques du crédit, de

- 8 - quelque nature qu'ils soient, ou de l'intensité des relations d'affaires entre la Banque et le Client. Les intérêts ainsi déterminés sont crédités ou débités lors des bouclements et courent jusqu'au remboursement de toutes les sommes dues en capital, intérêts, commissions et frais. » Par courrier du 7 février 2006, M. _____ a signifié aux époux [...] que plusieurs compléments temporaires de la limite de crédit leur avaient été octroyés sans être remboursés, que leur compte présentait un dépassement de 163'127 fr. 30 et qu'elle leur fixait un délai pour régulariser cette situation. Elle a précisé que le taux d'intérêt se verrait ajusté à 5,65 % l'an + commission trimestrielle de 0,25 % sur le solde débiteur le plus élevé à partir du 15 février 2006, puis à 7,65 % l'an + commission trimestrielle de 0,25 % sur le solde débiteur le plus élevé à partir du 15 mai 2006. Par courriers recommandés adressés le 19 mai 2006 à G.P. _____ et Z. _____, M. _____ a constaté que les clauses contractuelles de son prêt n'étaient plus respectées, de sorte qu'elle le résiliait et faisait valoir l'exigibilité du solde de sa créance. Elle a ainsi dénoncé au remboursement la cédula hypothécaire n° [...] de 655'000 fr., grevant en 1er rang la parcelle n° [...] de la commune d' [...]. Pour le surplus, M. _____ a mis en demeure les époux [...] de lui faire parvenir d'ici au 24 novembre 2006 le montant de 892'988 fr., représentant le solde de son crédit au 31 mars 2006, plus intérêt au taux de 5,65 % l'an sur 715'000 fr. du 1er avril au 14 mai 2006, puis de 7,65 % l'an à partir du 15 mai 2006, 10 % l'an sur le surplus, plus la commission trimestrielle de 0,25 % sur le solde débiteur le plus

élevé. Le 22 février 2007, M. _____ a fait notifier à G.P. _____ et Z. _____ des commandements de payer, poursuites en réalisation de gage immobilier, par lesquels elle a requis le paiement de 655'000 fr. plus intérêt à 10 % l'an dès le 20 février 2004 et de 200 francs. Les commandements de payer mentionnaient notamment ce qui suit : « Titre et date de la créance, cause de l'obligation :

- 9 - 1) Capital dû sur la cédule hypothécaire n [...] du registre foncier d'Aigle, grevant en 1er rang la parcelle décrite, dénoncée au remboursement par lettre recommandée avec accusé de réception du 19.05.2006. 2) Frais commandement de payer du coobligé. Désignation de l'immeuble : Parcelle RF n° [...] sise sur la commune d' [...] (...). » Les époux [...] ont formé opposition totale aux commandements de payer et ont contesté la créance et le droit de gage. Le Juge de paix des districts d'Aigle et du Pays d'Enhaut a prononcé la mainlevée provisoire dans le cadre des poursuites qui précèdent. Par arrêts du 29 novembre 2007, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal a rejeté les recours des débiteurs. Le 18 décembre 2007, G.P. _____ et Z. _____ ont ouvert action en libération de dette contre M. _____. Par jugement du 10 octobre 2013, la Cour civile du Tribunal cantonal a notamment rejeté l'action en libération de dette (I) et dit que les demandeurs, solidairement entre eux, devaient payer à la défenderesse M. _____ la somme de 886'334 fr. 80, plus intérêts à 5.65% l'an du 1er avril au 14 mai 2006 et à 7.65% l'an dès le 15 mai 2006, sous déduction de 15'000 fr. valeur au 30 mai 2006, de 18'500 fr. 45 valeur au 24 août 2006, de 247 fr. 35 valeur au 5 janvier 2007 et de 84'500 fr. valeur au 19 novembre 2010 (II). La Cour civile a également dit qu'il était pris acte de ce que les montants nets que la défenderesse percevrait par voie d'exécution forcée dans les poursuites en réalisation d'un gage immobilier nos [...] et [...] de l'Office des poursuites d'Aigle à l'encontre des demandeurs s'imputeraient sur la somme allouée selon chiffre II ci-dessus (III). 2. 2.1 Par courrier daté du 4 avril 2014, mais reçu le 9 avril 2014, I. _____, au bénéfice d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur la parcelle n° [...] de la Commune d' [...], a requis de l'Office des poursuites du district d'Aigle la vente de cette parcelle.

- 10 - Par publication du 4 juillet 2014 dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce et dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud, l'Office des poursuites du district d'Aigle a indiqué que la vente aux enchères aurait lieu le 22 octobre 2014. Il a imparti un délai au 6 août 2014 pour les productions. 2.2 Par courrier adressé le 8 juillet 2014 à l'Office des poursuites d'Aigle, M. _____ a demandé l'inscription de sa créance à hauteur de 942'982 fr. 85. Elle a détaillé les sommes qui lui étaient dues, décompte arrêté au jour des enchères, soit au 22 octobre 2014, de la manière suivante : « Etat des charges – 1er rang Capital du titre hypothécaire n° [...] de Registre Foncier d'Aigle CHF 655'000.00 Intérêt au taux de 10% du 10 avril 2011 au 22 octobre 2014 CHF 231'433.35 Frais de poursuite et de mainlevée (poursuites nos 412 007-01/02) CHF 6'180.00 Dépens alloués par la Cour civile du Tribunal cantonal CHF 50'369.50 Total au jour de la vente, soit au 22 octobre 2014 CHF 942'982.85 » M. _____ a précisé que le titre hypothécaire lui avait été cédé en propriété et couvrait des engagements aux noms de G.P. _____ et Z. _____ dont le montant était largement supérieur à la créance cédulaire. De plus, les intérêts impayés sur sa créance causale dépassaient également le montant des intérêts produits. 2.3 Le 11 août 2014, l'Office des poursuites du district d'Aigle a établi l'état des charges de la parcelle n° [...] de la Commune d' [...]. L'état descriptif et l'estimation de l'immeuble sont les suivants : « Commune d' [...] « [...] »

- 11 - Parcelle RF N° [...] No plan fo. 114 : (...) Valeur d'assurance incendie 2014, indice 120 : FR. 1'038'014.00 Estimation fiscale 2005 (01.11.2005) : Fr. 690'000.00 Estimation de l'Office des poursuites selon rapport d'expert : Fr. 1'125'000.00 (...) » Les créances garanties par gage immobilier ont été établies de la manière suivante :

- 12 - 2.4 Par courrier du 18 août 2014, I. _____ a requis de l'Office des poursuites du district d'Aigle la rectification de l'état des charges en lien avec le gage conventionnel produit par M. _____, en ce sens que seuls les intérêts conventionnels sur trois années soient retenus et que le montant des frais et dépens alloués par la Cour civile du Tribunal cantonal soit retranché. Il s'est notamment référé à l'art. 818 al. 1 ch. 2 et 3 CC. Par courrier du 19 août 2014, l'Office des poursuites du district d'Aigle a imparti à I. _____ un délai de 20 jours pour ouvrir action en contestation de l'état des charges. 2.5 Par réquisition de vente adressée le 19 août 2014 à l'Office des poursuites du district d'Aigle, M. _____ a également requis la vente de l'immeuble de G.P. _____ et Z. _____. 2.6 Le 21 août 2014, I. _____ a déposé auprès du Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois une plainte au sens de l'art. 17 LP, tendant à ce que l'état des charges établi par l'Office des poursuites

- 13 - du district d'Aigle dans les poursuites nos [...] et n° [...] en date du 11 août 2014 soit annulé et la cause renvoyée audit office pour établissement d'un nouvel état des charges dans le sens des considérants.

E. 3

Le 9 septembre 2014, I. _____ a déposé auprès de la Chambre patrimoniale cantonale une action en contestation de l'état des charges contre M. _____. Il a notamment conclu à ce que la créance de M. _____ incorporée dans la cédule hypothécaire soit réduite « au montant de Fr. 655'000.- + intérêt au taux conventionnel de 7.65% l'an du 22 octobre 2011 au 22 octobre 2014 Fr. 150'322.50 (sic) » et à ce que le montant du gage conventionnel de M. _____ porté à l'état des charges établi en date du 11 août 2014 dans les poursuites en réalisation de gage nos [...] et [...] par l'Office des poursuites du district d'Aigle soit réduit « au montant de Fr. 655'000.- + intérêt au taux conventionnel de 7.65 % l'an du 22 octobre 2011 au 22 octobre 2014 Fr. 150'322.50 + Frais de poursuite et de mainlevée Fr. 6'180.- (sic), soit un total au jour de la vente de Fr. 811'502.50 », et partant à ce que l'état des charges soit modifié en ce sens.

E. 3.1

Les conditions applicables aux créances garanties par la cession, telles que les remboursements et amortissements de crédits, sont fixées selon des conventions séparées entre le débiteur et M. _____, cette dernière n'étant pas tenue d'en exiger le respect.

E. 3.2

Il est néanmoins rappelé que le taux d'intérêt des crédits peut être modifié en tout temps, notamment en cas de modification des conditions du marché de l'argent, des risques du crédit, de

- 7 - quelque nature qu'ils soient, ou de l'intensité des relations d'affaires entre M. _____ et le débiteur. De plus, en cas de retard dans les paiements ou de dépassement de la limite de crédit, M. _____ peut procéder à des majorations du taux d'intérêt. »

E. 4

La vente aux enchères forcées de l'immeuble n° [...] est intervenue le 22 octobre 2014 par les soins de l'Office des poursuites du district d'Aigle.

E. 4.1

En définitive, l'appel doit être admis.

E. 4.2.1

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais – qui comprennent selon l'art. 95 al. 1 CPC les frais judiciaires (art. 95 al. 2 CPC) et les dépens (art. 95 al. 3 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante.

E. 4.2.2

En l'espèce, les frais judiciaires de première instance ont été arrêtés par les premiers juges à 7'000 fr. (art. 18 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) et seront par conséquent mis à la charge de l'intimé, qui succombe.

E. 4.2.3

L'intimé devra également payer à l'appelante, qui a procédé par l'intermédiaire d'un conseil professionnel, la somme de 15'750 fr. à titre de dépens de première instance (art. 4 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

- 20 -

E. 4.3

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'811 fr. (art. 62 al. 1 TFJC) et correspondant à l'avance de frais fournie par l'appelante, seront mis à la charge de l'intimé (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé versera également à l'appelante la somme de 4'500 fr. à titre de dépens, soit un montant total de 6'311 fr. à titre de dépens et de restitution de l'avance de frais fournie par celle-ci (art. 111 al. 2 CPC).

E. 5

Par courriel du 27 octobre 2014 à l'Office des poursuites du district d'Aigle, M. _____ a rectifié sa production à l'état des charges de la parcelle n° [...] pour en supprimer les dépens alloués par la Cour civile du Tribunal cantonal à hauteur de 50'369 fr. 50, le montant rectifié de sa production étant ainsi de 892'613 fr. 35 au jour de la vente. Le même jour, l'état des charges de l'immeuble n° [...] a été modifié en ce sens que la créance de M. _____ a été réduite à 892'613 fr. 35.

- 14 - Par courrier du 29 octobre 2014, I. _____ a retiré sa plainte au sens de l'art. 17 LP, ce dont le Président du Tribunal de l'Est vaudois a pris acte par courrier du 31 octobre 2014.

E. 6

Par réponse du 20 janvier 2015, M. _____ a conclu au rejet des conclusions de la demande et à ce que sa créance en 1er rang, portée sous la rubrique « gage conventionnel » à l'état des charges de la parcelle n° [...], objet de la vente forcée du 22 octobre 2014, demeure fixée au montant rectifié de 892'613 fr. 35 au jour de la vente du 22 octobre 2014. En droit : 1. Le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, que prévoyait expressément l'art. 66 al. 1 aOJ (Loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943, dans sa version en vigueur jusqu'au 31 décembre 2006), est un principe juridique qui demeure applicable sous la LTF (Loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110)

(ATF 135 III 334 consid. 2 et les références citées ; TF 4A_555/2015 du 18 mars 2016 consid. 2.2). En vertu de ce principe, l'autorité cantonale à laquelle une affaire est renvoyée, est tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral. Les considérants de l'arrêt de renvoi lient également les parties, en ce sens qu'elles ne peuvent plus faire valoir dans un nouveau recours fédéral contre la nouvelle décision cantonale des moyens qui avaient été rejetés ou n'avaient pas été soulevés dans l'arrêt de renvoi (ATF 125 III 421 consid. 2a). La cognition de l'autorité cantonale est limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'elle est liée par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral ainsi que par les constatations de fait qui n'ont pas été critiquées devant lui ; des faits nouveaux ne peuvent être pris en considération que sur les points qui ont fait l'objet du renvoi, lesquels ne peuvent être ni étendus, ni fixés sur une base juridique nouvelle (ATF 131 III 91 consid. 5.2 et les réf. cit.). L'admissibilité de

- 15 - l'allégation de faits nouveaux, dans les limites susdéfinies, dépend de la procédure applicable devant l'autorité à laquelle la cause est renvoyée : celle-ci détermine s'il est possible de présenter de nouveaux allégués ou de nouveaux moyens de preuve (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 1.2 ; TF 5A_168/2016 du 29 septembre 2016 consid. 4.2 ; TF 4A_555/2015 du 18 mars 2016 consid. 2.2). Il en découle que le recourant qui a obtenu gain de cause en instance de réforme ne peut pas, dans la nouvelle procédure cantonale, subir une aggravation de sa position juridique ; dans l'éventualité la plus désavantageuse pour lui, il devra s'accommoder du résultat que la partie adverse n'a pas attaqué (ATF 131 III 91 consid. 5.2 in fine ; TF 5A_168/2016 du 29 septembre 2016 consid. 4.2). 2. 2.1 Il résulte de l'arrêt de renvoi qu'il y a lieu de déterminer le taux de l'intérêt de la dette cédulaire convenu et, une fois fixé, de vérifier si le montant est couvert ou non par l'art. 818 al. 1 ch. 3 CC. Partant, il convient d'examiner la portée du chiffre 2.3 des conditions applicables à la cession en propriété et à fin de garantie signée le 17 septembre 2004. Celui-ci prévoit que « la créance incorporée dans le titre hypothécaire cédé en garantie porte intérêt au taux maximum mentionné dans le titre hypothécaire ». 2.2 L'appelante soutient que ladite clause constituerait une convention sur un taux d'intérêt de 10 % l'an sur la créance cédulaire et que le chiffre 2.3 de l'acte de cession pré-rédigé du 17 septembre 2004 fixerait non seulement le taux maximal de l'intérêt cédulaire, mais encore son taux effectif convenu entre les parties. Ainsi, la stipulation de l'intérêt cédulaire réel renverrait au taux maximal du titre hypothécaire et définirait par conséquent le taux convenu à 10 % l'an. 2.3 Selon la doctrine unanime, il faut clairement distinguer le taux d'intérêt cédulaire réellement convenu du taux maximum de cet intérêt opposable aux créanciers gagistes subséquents, selon l'art. 818 al. 2 CC

- 16 - (Steinauer, La cédula hypothécaire, les obligations foncières, Berne 2016, n. 40 ad art. 846 CC ; Dürr, Zurich 2013, n. 91 ad art. 818 CC ; Staehelin, Sicherungsübereignung und Sicherungseuntragung von Schuldbriefen, in Immobilienfinanzierung, Bâle 2012, p. 10 et réf. cit.). L'inscription du gage litigieux au registre foncier, tout comme l'acte de constitution de la cédula hypothécaire, indiquent que les parties ont fait usage de la possibilité offerte par l'art. 818 al. 2 CC, soit que le taux convenu pour la dette cédulaire peut dépasser 5 % l'an, jusqu'à 10 % au plus l'an. 2.4 S'agissant de conditions générales, elles s'interprètent en principe de la même manière que tout autre accord entre cocontractants, soit selon l'art. 18 CO, de sorte qu'il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties. Si tel n'est pas possible, ce qui est le cas d'ordinaire en cas de rédaction des clauses par avance et par une seule partie, le juge doit rechercher comment

le texte pouvait être compris de bonne foi, selon le principe de la confiance (cf. ATF 135 III 410 consid. 3.2 ; ATF 133 III 675 consid. 3.3), par celle des parties qui a adhéré aux conditions convenues sans avoir pris part à leur rédaction. Si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas de dégager le sens de clauses ambiguës, celles-ci sont à interpréter en défaveur de celui qui les a rédigées, en vertu de la règle *in dubio contra stipulatorem* (TF 4A_288/2013 du 8 octobre 2013 consid. 2.2 ; ATF 122 III 118 consid. 2a, JdT 1997 I 805 ; ATF 124 III 155 consid. 1b ; ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3). Lorsque la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi ou d'autres circonstances que le texte de cette clause ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu. Il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'y a aucune raison sérieuse de penser que celui-ci ne corresponde pas à leur volonté (ATF 135 III 295 consid. 5.2 in fine; ATF 131 III 606 consid. 4.2 ; ATF 130 III 417 consid. 3.2).

- 17 - 2.5 En l'espèce, il s'agit d'interpréter la clause en question, soit le chiffre 2.3 des conditions applicables à la cession en propriété à fin de garantie, selon le principe de la confiance, à défaut de constatation sur la volonté réelle des parties. Il y a tout d'abord lieu de relever que, s'agissant d'une clause pré-formulée, elle doit pouvoir s'appliquer à différentes relations contractuelles. C'est la raison pour laquelle elle n'indique pas directement le taux de 10 % l'an, mais renvoie au taux maximal mentionné dans le titre hypothécaire, dès lors que ce n'est pas un taux uniformisé qui est inscrit sur toutes les cédules hypothécaires de la clientèle. Le seul fait qu'il y ait renvoi dans les conditions générales ne permet pas de retenir une ambiguïté telle qu'une interprétation *contra stipulatorem* s'imposerait. Au demeurant, le fait de se référer au « taux maximum mentionné sur le titre hypothécaire » est suffisamment clair : il suffit d'examiner ce titre pour comprendre que ce taux est de 10 % l'an. Autrement dit, le texte du renvoi suffit à interpréter le sens de la clause, lequel est d'autant moins susceptible de prêter à confusion que la question de l'intérêt de la créance cédulaire était traitée sous un autre chiffre que celle de l'intérêt des créances causales. En effet, le chiffre 3.2 du même acte du 17 mars 2004 ne permet pas de fixer le taux conventionnel de l'intérêt cédulaire, la dette cédulaire n'étant pas visée. A cet égard, la convention d'un intérêt pour la dette née de l'ouverture du crédit n'entraîne en rien son extrapolation pour permettre la fixation de l'intérêt cédulaire (Steinauer, op. cit. n. 45 ad art. 846 CC et les réf. cit.). Par conséquent, il n'y a aucun motif pour retenir que les mots n'ont pas la signification que leur lecture littérale suggère. Rien ne permet de retenir que les parties auraient réservé un accord sur un autre taux, voire auraient laissé à la banque la possibilité de fixer librement le taux d'intérêt de la créance cédulaire. Si les parties avaient voulu une telle clause, elles auraient mentionné que la créance portait intérêt « au plus »

- 18 - au taux maximum mentionné dans le titre hypothécaire. Par ailleurs, si l'on ne devait pas interpréter la clause dans son sens littéral, elle n'aurait pas d'autre portée que de rappeler que le taux maximum inscrit dans le titre serait le taux maximum applicable, ce qui constituerait un truisme. Enfin, on ne saurait tirer argument de ce que la cédule indique que les intérêts sont fixés d'entente entre les parties et qu'un taux maximum de 10 % l'an est inscrit au Registre foncier pour en déduire qu'il y aurait lieu d'appliquer le principe *in dubio contra stipulatorem*, au motif que la convention renvoie au titre, qui lui-même renvoie à la convention. En effet, le chiffre 2.3 ne se réfère pas au taux fixé par la cédule, mais bien au « taux maximum mentionné par la cédule », soit au taux de 10 % l'an. L'interprétation des

clauses litigieuses selon le principe de la confiance ayant permis de dégager le sens de celles-ci, l'intimé réclame en vain l'application de la règle dite des clauses ambiguës (in dubio contra stipulatorem ; cf. ATF 124 III 155 consid. 1b p. 158), laquelle revêt un caractère subsidiaire par rapport à ce moyen d'interprétation (ATF 122 III 118 consid. 2a et les arrêts cités). Par conséquent, l'interprétation selon le principe de la confiance conduit à retenir que les parties ont convenu d'un taux d'intérêt de 10 % sur la créance cédulaire. 3. Conformément à l'arrêt de renvoi, au stade de la réalisation de la parcelle, si les intérêts dus en vertu du rapport de base sont inférieurs aux intérêts cédulaires, les créanciers gagistes postérieurs peuvent formuler une exception de droit matériel fondée sur l'art. 842 al. 2 CC. Ils peuvent alors exiger que, à l'état des charges, la somme réclamée à titre d'intérêts cédulaires soit limitée au montant des intérêts produits par la créance de base (cf. arrêt du TF 5A_853/2016 du 26 octobre 2017 consid. 4.4.6).

- 19 - En l'espèce, l'appelante n'a pas prétendu à des intérêts moratoires, mais uniquement aux intérêts conventionnels de l'art. 818 al. 1 ch. 3 CC, chiffrés à 231'433 fr. 35 (10 % l'an sur 655'000 fr., du 10 avril 2011 au 22 octobre 2014). Quant aux intérêts dus sur la créance causale, ils s'élèvent à 531'171 fr. 18. Par conséquent, les intérêts du prêt causal n'étant pas inférieurs, mais au contraire largement supérieurs à l'intérêt de 10 % l'an sur la créance cédulaire de 655'000 fr. du 9 avril 2011 au 22 octobre 2014, c'est ce dernier montant qui doit figurer à l'état des charges. Doit donc être inscrit à l'état des charges un total de 892'613 fr. 35, correspondant au capital de la cédula hypothécaire de 655'000 fr., auquel s'ajoutent les intérêts cédulaires par 231'433 fr. 35 et les frais de poursuite et de mainlevée par 6'180 fr. (cf. supra, let. C, ch. 5 et 6). 4.

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