Urteilskopf

121 III 432

83. Extrait de l'arrêt de la Chambre des poursuites et des faillites du 4 décembre 1995 dans la cause Bank X. (recours LP)
Regeste (de):
Löschung eines Pfandes im Grundbuch nach der Pfandverwertung (Art. 156 SchKG). Anrechnung im Falle teilweiser Bezahlung (Art. 85 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 818 Abs. 1 ZGB).

Wenn wegen ungenügender Pfanddeckung das Pfand ganz oder teilweise zu löschen ist, muss das Betreibungsamt den oder die Titel - im vorliegenden Fall die Schuldbriefe - dem Grundbuchamt zur Löschung oder Herabsetzung des Pfandrechtes zustellen (E. 2a).

Entsprechend Art. 85 Abs. 1 OR, der auf die Zwangsverwertung und insbesondere auf die Betreibung auf Pfandverwertung anwendbar ist, muss der Ertrag aus der Pfandverwertung zuerst auf die Kosten der Betreibung und die Verzugszinsen und sodann auf das Kapital angerechnet werden (E. 2b).

Regeste (fr):
Radiation d'un droit de gage au registre foncier ensuite de la réalisation du gage (art. 156 LP). Imputation en cas de paiement partiel (art. 85 al. 1 CO en relation avec l'art. 818 al. 1 CC).

Lorsque, par suite de l'insuffisance du prix de vente, le droit de gage se trouve éteint en totalité ou en partie, l'office doit transmettre le(s) titre(s), en l'occurrence des cédules hypothécaires, au registre foncier pour cancellation ou réduction du droit de gage (consid. 2a).

L'art. 85 al. 1 CO étant applicable en matière de poursuite, spécialement à la poursuite en réalisation de gage, le produit de la réalisation du gage doit être imputé en premier lieu sur les frais de la procédure et les intérêts, puis sur le capital (consid. 2b).

Regesto (it):
Cancellazione di un diritto di pegno a Registro fondiario a seguito della realizzazione del pegno (art. 156 LEF). Imputazione in caso di pagamento parziale (art. 85 cpv. 1 CO in relazione con l'art. 818 cpv. 1 CC).

Se, a causa dell'insufficienza del prezzo di vendita, il diritto di pegno è estinto completamente o parzialmente, l'ufficio deve trasmettere il titolo o i titoli - in concreto delle cartelle ipotecarie - al Registro fondiario per la cancellazione o la riduzione del diritto di pegno (consid. 2a).

Conformemente all'art. 85 cpv. 1 CO, applicabile nell'ambito dell'esecuzione ed in particolare dell'esecuzione in via di realizzazione del pegno, la somma ricavata dal pegno deve essere dapprima imputata sulle spese di procedura e gli interessi e poi sul capitale (consid. 2b).

Sachverhalt ab Seite 433

Créancière dans deux poursuites en réalisation de gage immobilier, la Bank X. a obtenu la vente forcée de quatre parcelles grevées en premier rang par deux cédules hypothécaires aux montants nominaux respectifs de 10'500'000 fr. et 1'000'000 fr., qui lui avaient été remises en pleine propriété aux fins de garantir un prêt octroyé à la poursuivie. Lors de la vente, elle s'est portée acquéreuse des biens-fonds en question pour le prix de 12'000'000 fr., qu'elle paya par compensation avec sa créance, laquelle se montait à 13'383'151 fr. 85 au jour de la vente, frais de poursuites, intérêts courus et produits locatifs compris. Après règlement des frais de vente et de collocation (142 fr.) et d'une créance au bénéfice d'un privilège de rang préférable (56'902 fr. 90), l'office des poursuites délivra à la créancière un certificat d'insuffisance de gage pour le montant de 1'440'196 fr. 75. Ayant ensuite reçu en retour du registre foncier ses deux cédules hypothécaires dont les montants nominaux, sur réquisition de l'office des poursuites, avaient été réduits respectivement à 8'891'821 fr. et 935'981 fr., la Bank X. a porté plainte contre la décision de l'office de faire procéder à l'amortissement partiel de ses cédules, concluant au rétablissement de leurs valeurs nominales. L'autorité cantonale de surveillance a admis qu'il fallait réduire le montant nominal des cédules litigieuses, mais à hauteur respectivement de 9'185'037 fr. 75 et 874'765 fr. 50, en se fondant sur la jurisprudence et la doctrine relatives à l'art. 156 LP, ainsi que sur les art. 818 al. 1 CC (étendue de la garantie offerte par le gage immobilier) et 85 al. 1 CO (imputation en cas de paiement partiel). Elle a en conséquence requis le registre foncier de réduire aux chiffres précités les montants nominaux des deux cédules hypothécaires, lui a transmis celles-ci à cette fin, tout en le chargeant de les restituer à la plaignante après l'exécution de sa mission, et a rejeté la plainte pour le surplus. Saisie d'un recours de la plaignante contre la décision de l'autorité cantonale de surveillance, la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral l'a rejeté dans la mesure où il était recevable. Dans ses observations, l'office des poursuites avait notamment relevé que la correction apportée par la décision attaquée était imputable au fait que

des loyers avaient été versés entre la date du dépôt de l'état des charges et celle de la collocation.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. Dans la poursuite en réalisation de gage, la vente a lieu en conformité des art. 122 à 143 LP; toutefois, l'art. 135 LP est applicable en ce sens que la part du prix de vente afférente à la créance du poursuivant doit être payée en espèces et l'inscription foncière qui s'y rapporte radiée (art. 156 LP), à l'initiative de l'office (art. 150 al. 3 LP; C. JÄGER, Commentaire de la LP, n. 8 et 9 ad art. 150 et n. 4 ad art. 156). Pour le montant resté à découvert, qu'il s'agisse d'une part seulement ou de toute la créance en poursuite, il est délivré au créancier poursuivant un acte d'insuffisance de gage (art. 158 al. 1 LP). a) Selon la jurisprudence et la doctrine, le droit de gage s'éteint non seulement lorsque le produit de la réalisation permet de désintéresser complètement le créancier, mais aussi lorsque la créance demeure partiellement ou totalement impayée (ATF 106 II 183 consid. 2 p. 187/188 et les références; STEINAUER, Les droits réels, t. III, n. 2707a; FRITZSCHE/WALDER, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, vol. I, 3e éd., Zurich 1984, § 34 n. 44). Lorsque, par suite de l'insuffisance du prix de vente, le droit de gage se trouve éteint en totalité ou en partie, l'office doit transmettre le titre au registre foncier pour cancellation ou réduction du droit de gage s'il s'agit de cédules hypothécaires ou de lettres de rente; s'il s'agit d'une hypothèque, l'office ne doit restituer le titre au créancier qu'après y avoir fait mention de l'extinction du droit de gage (art. 110 al. 2 ORI [RS 281.42]). Si la poursuite a été infructueuse (art. 158 LP et 71 ORI), l'office doit requérir la radiation du droit de gage garantissant la créance qui a fait l'objet de la poursuite (art. 111 al. 1 ORI). L'art. 156 LP réserve cependant expressément les conventions contraires. Ainsi, la cancellation de titres hypothécaires donnés en nantissement, qui ne correspon-

dent pas à des charges déléguées à l'adjudicataire (cf. art. 135 LP et 45 al. 1 let. a ORI), n'a pas à être requise quand il a été convenu, de façon régulière et licite, qu'au lieu du paiement de la créance garantie par le titre, il y aurait reprise de la dette par l'adjudicataire (ATF 52 III 168 consid. 2 p. 171). Quand toutefois la créance garantie par le nantissement du titre hypothécaire n'atteint pas le montant nominal de ce titre, ce dernier ne peut être maintenu que jusqu'à concurrence du

chiffre - plus bas - de la créance garantie (même arrêt, consid. 3 p. 172). Par ailleurs, la radiation du droit de gage ne doit manifestement pas intervenir lorsque le créancier poursuivant est lui-même devenu acquéreur de l'immeuble et que le titre à l'origine de la poursuite a été complètement couvert; si le titre n'a été couvert qu'en partie, la radiation interviendra dans la seule mesure couverte par le montant de l'adjudication (JÄGER, op.cit., n. 4 ad art. 156). b) Pour ce qui est de la couverture du titre ou étendue de la garantie, l'art. 818 al. 1 CC prévoit que le gage immobilier garantit au créancier: 1. le capital; 2. les frais de poursuite et les intérêts moratoires; 3. les intérêts de trois années échus au moment de l'ouverture de la faillite ou de la réquisition de vente et ceux qui ont couru depuis la dernière échéance. L'art. 85 al. 1 CO étant applicable en matière de poursuite (cf. GILLIÉRON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 3e éd., Lausanne 1993, p. 48 let. e; FRITZSCHE/WALDER, op.cit., p. 183 n. 32) et spécialement à la poursuite en réalisation de gage (ATF 76 III 41; FRITZSCHE/WALDER, op.cit., vol. II, 3e éd., Zurich 1993, § 42 n. 11), le produit de la réalisation du gage doit être imputé en premier lieu sur les frais de la procédure et les intérêts, puis sur le capital.

3. La décision attaquée se fonde sur les principes rappelés ci-dessus pour ordonner la réduction du montant des deux cédules litigieuses. La recourante se borne à opposer un point de vue différent de celui de l'autorité cantonale de surveillance, sans toutefois démontrer en quoi celle-ci aurait mal appliqué les principes en question, tels qu'ils résultent de la loi, la jurisprudence et la doctrine. Contrairement à ce qui est sous-entendu dans le recours, l'autorité cantonale a tenu compte de l'ensemble des passages pertinents de la doctrine, notamment de JÄGER. Par ailleurs, l'affirmation de la recourante selon laquelle l'art. 818 CC constituerait une lex specialis par rapport à l'art. 85 CO et serait seul applicable en l'espèce ne repose sur rien.