

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 21 mai 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
MM. Krieger et Abrecht, juges  
Greffière : Mme Pache

\* \* \* \* \*

**Art. 842 aCC; 140 LP**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **C.\_\_\_\_\_SA**, à Yvonand, contre le jugement rendu le 11 juillet 2014 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **R.\_\_\_\_\_**, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

**En fait :**

**A.** Par jugement du 11 juillet 2014, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 16 janvier 2015, la Chambre patrimoniale cantonale a prononcé que les états des charges établis le 8 juillet 2011 par l'Office des poursuites du district de Nyon, en rapport avec les parcelles n<sup>os</sup> [...], [...], [...], [...], [...] à [...] de [...] sont modifiés, en ce sens que toutes les cédules hypothécaires produites par T.\_\_\_\_\_ et les créances y relatives sont radiées de ces états des charges (II), que les frais judiciaires sont arrêtés à 25'325 fr. à la charge de la défenderesse C.\_\_\_\_\_SA (II), que les avances fournies par la demanderesse R.\_\_\_\_\_ doivent lui être remboursées par la défenderesse à concurrence de 25'325 fr. (III), que la défenderesse remboursera à la demanderesse la somme de 1'200 fr. versée au titre des frais de la procédure de conciliation (IV) et que la défenderesse doit verser à la demanderesse la somme de 8'500 fr. à titre de dépens (V).

En droit, les premiers juges ont constaté que T.\_\_\_\_\_ avait informé l'office des poursuites le 10 juin 2011 qu'il était porteur de cédules hypothécaires grevant les parcelles [...], [...], [...], et [...] à [...] de la Commune R.\_\_\_\_\_. Dans le cadre de l'action en modification de l'état des charges intentée contre lui par cette commune, il n'avait pas déposé de réponse mais indiqué, en date du 14 août 2013, que les cédules hypothécaires litigieuses étaient désormais en mains de C.\_\_\_\_\_SA, ce qui avait conduit, avec l'accord de la demanderesse, à la substitution des parties défenderesses. Considérant, d'une part, que C.\_\_\_\_\_SA n'avait démontré ni à quel titre ni en quelle qualité T.\_\_\_\_\_ détenait les cédules hypothécaires précitées, et, d'autre part, que la validité de ces cédules était douteuse, l'existence ou la validité du rapport de base n'ayant pas été démontrées, les premiers juges ont estimé que les cédules hypothécaires litigieuses ne devaient pas être portées à l'état des charges.

**B. a)** Par acte du 15 février 2015, remis à la poste le lendemain, C.\_\_\_\_\_SA, agissant par l'entremise de son administrateur avec

signature individuelle V.\_\_\_\_\_, a interjeté appel auprès de la Cour de céans contre le jugement précité, concluant à sa réforme en ce sens que les conclusions en modification de l'état des charges prises par R.\_\_\_\_\_ dans sa demande du 16 février 2012 soient rejetées.

**b)** Par acte du 15 février 2015, remis à la poste le lendemain, C.\_\_\_\_\_SA a recouru auprès de la Chambre des recours civile contre le jugement du 11 juillet 2014, concluant à sa réforme en ce sens que les frais soient mis à la charge de la Commune R.\_\_\_\_\_, subsidiairement à la charge de T.\_\_\_\_\_ ou de la Fondation M.\_\_\_\_\_.

Le 17 mars 2015, la Chambre des recours civile a informé les parties que la procédure était suspendue dans l'attente de l'arrêt de la Cour d'appel civile.

**c)** L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** La Fondation M.\_\_\_\_\_ (ci-après : la Fondation) est propriétaire des parcelles [...], [...], [...], [...], [...] à [...] et [...] de la Commune R.\_\_\_\_\_, demanderesse.

La Fondation a acquis la parcelle n° [...] en novembre 2002, lors d'une vente aux enchères. Sur cette parcelle était érigé un bâtiment n° [...] formant l'aile nord de [...].

**2.** Le 23 juin 2005, la demanderesse a écrit un courrier à la Fondation listant différents problèmes de sécurité relatifs à l'immeuble n° [...] et impartissant au propriétaire un délai de dix jours pour sécuriser ce bâtiment.

La Fondation n'ayant pas effectué les travaux nécessaires, la demanderesse a, par courrier du 26 août 2005, ordonné la démolition du bâtiment d'ici au 15 octobre 2005, sous la menace des peines d'arrêts ou d'amende prévues à l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937; RS 311.0) pour insoumission à une décision de l'autorité. Ce courrier précisait qu'en cas d'inexécution de la démolition dans le délai fixé, la demanderesse ferait exécuter les travaux nécessaires, aux frais de la Fondation, et qu'elle garantirait le remboursement de ses frais par l'inscription d'une hypothèque légale en application de l'art. 132 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985; RSV 700.11).

La Fondation a recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif, concluant à l'annulation pure et simple de la décision et requérant que l'effet suspensif soit accordé à son recours.

Par ordonnance du 21 novembre 2005, la requête d'effet suspensif a été rejetée et, le 24 janvier 2006, le Tribunal administratif a rejeté le recours de la Fondation et confirmé la décision rendue le 26 août 2005 par la demanderesse.

Par courrier du 30 janvier 2006, la demanderesse a accordé à la Fondation un ultime délai au 30 avril 2006 pour démolir le bâtiment n° [...]. Ce courrier rappelait à la Fondation qu'en cas d'inexécution, les travaux seraient effectués par la demanderesse, aux frais de la Fondation, et qu'une hypothèque légale serait inscrite sur la parcelle afin de garantir le remboursement de la créance de la demanderesse.

La Fondation ne s'étant toujours pas exécutée, la demanderesse a mandaté une entreprise pour démolir le bâtiment n° [...], puis a envoyé à la Fondation, le 18 octobre 2006, un décompte de frais faisant état d'un total de 230'901 fr. 10 et demandant de verser ce montant dans les vingt jours. Cette décision, qui prévoyait une voie de droit, n'a pas fait l'objet d'un recours.

**3.** Sur réquisition de la demanderesse, l'Office des poursuites et faillites de Nyon-Rolle a notifié à la Fondation, le 24 novembre 2006, un commandement de payer relatif au montant de 230'901 fr. 10 plus 660 fr. à titre de frais d'ordonnance de séquestre et 555 fr. de frais du procès-verbal de séquestre.

La Fondation n'ayant pas formé opposition à ce commandement de payer, la demanderesse a requis, le 16 janvier 2007, la continuation de la poursuite.

Le 2 février 2007, l'office des poursuites a établi un procès-verbal de saisie, dont des copies ont été envoyées aux parties le 20 avril 2007. Ce procès-verbal prévoyait que la saisie du montant à recouvrer, soit 232'626 fr. 25, portait sur les parcelles G.\_\_\_\_\_, [...], [...], P.\_\_\_\_\_, [...], [...] à [...] et [...] de la Commune R.\_\_\_\_\_ et que la réquisition de vente pouvait être formée du 2 août 2007 au 2 février 2009.

Par courrier du 2 février 2009, la demanderesse a écrit ce qui suit à l'office :

"Agissant au nom de la Commune R.\_\_\_\_\_, j'ai l'honneur de requérir la vente des immeubles M.\_\_\_\_\_, saisis dans le cadre de la poursuite citée en rubrique.

Cette requête vous est adressée afin de préserver les droits de la Commune R.\_\_\_\_\_, compte tenu des délais applicables.

Cela étant, la Commune R.\_\_\_\_\_ sait que M.\_\_\_\_\_ est en train de vendre ses parcelles à M. L.\_\_\_\_\_. A cet égard, je vous transmets en annexe une copie de la décision rendue par la Commission foncière II, lors de sa séance du 28 novembre 2008.

A ma connaissance, les délais de recours contre cette décision ne sont pas échus, raison pour laquelle l'acte notarié n'a pas pu être d'ores-et-déjà signé.

Ainsi donc, je vous suggère de patienter quelque peu, avant de fixer la vente aux enchères proprement dite, afin d'économiser du travail et des frais inutiles."

En effet, la Fondation a tenté de vendre ses parcelles entre 2006 et 2009. Plusieurs projets d'actes notariés de vente à terme conditionnelle ont été élaborés, mais aucun n'a finalement abouti.

Aucun des projets précités ne mentionnait que des cédules hypothécaires sur les parcelles en cause auraient été détenues par un tiers. Au contraire, ils indiquaient que "le vendeur remettra gratuitement à l'acheteur, le jour de la signature de la réquisition de transfert, les cédules hypothécaires grevant les immeubles vendus, libres de tout nantissement ou autre restriction au droit d'aliéner. En conséquence, dès la signature de la réquisition de transfert, l'acheteur deviendra propriétaire de ces cédules, s'en constituera seul débiteur et pourra en disposer librement, à l'entière décharge et libération du vendeur, lequel sera ainsi relevé de sa qualité de débiteur de ces cédules."

Par courrier du 29 mai 2006, le conseil de la Fondation a indiqué à un acheteur potentiel que celle-ci était propriétaire des parcelles en question et qu'elle n'avait pas de dettes ou obligations similaires y relatives.

**4.** Les différentes tentatives de vente de gré à gré n'ayant pas abouti, la demanderesse a, par courrier du 23 février 2010, requis la vente des parcelles saisies.

Par courrier du 19 mai 2011, l'office des poursuites a informé la demanderesse que les immeubles saisis seraient vendus aux enchères le 11 octobre 2011, le délai de production étant fixé au 20 juin 2011, et que les conditions de vente et l'état des charges seraient disponibles dès le 15 août 2011.

Par courrier du 10 juin 2011, T.\_\_\_\_\_ a informé l'office des poursuites qu'il était porteur de cédules hypothécaires grevant les parcelles [...], G.\_\_\_\_\_, [...], [...] et [...] à [...]. A l'appui de ses productions de créances, T.\_\_\_\_\_ a envoyé des copies de ces cédules hypothécaires, lesquelles ont toutes été établies le 25 octobre 2005.

Le 8 juillet 2011, l'office des poursuites a adressé à la demanderesse l'état des charges des parcelles saisies. A l'exception de la parcelle n° P.\_\_\_\_\_, toutes les parcelles saisies faisaient mention, sous la rubrique "gages conventionnels", de cédules hypothécaires au porteur en faveur de T.\_\_\_\_\_, domicilié chez [...] à [...]. Celui-ci était au bénéfice de cédules hypothécaires de 30'000 fr. avec intérêt maximum de 10% sur les parcelles [...] et [...] à [...], de cédules de 350'000 fr. avec intérêt maximum de 10% sur les parcelles G.\_\_\_\_\_ et [...] et de cédules de 350'000 fr. et de 45'001 fr. sur la parcelle n° [...].

Les créances produites par T.\_\_\_\_\_ sur la base de ces cédules étaient de 20'000 fr. avec intérêt à 8% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2006 sur la parcelle n° [...], 30'000 fr., avec intérêt à 8% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2006 sur les parcelles [...] à [...], 350'000 fr., avec intérêt à 8% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2006 sur les parcelles G.\_\_\_\_\_ et [...] et 350'000 fr., avec intérêt à 8% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et 45'001 fr., avec intérêt à 8% l'an dès le 28 octobre 2007 sur la parcelle n° [...].

Par courrier du 18 juillet 2011, la demanderesse a fait opposition à ces états des charges et a contesté l'ensemble des cédules hypothécaires produites par T.\_\_\_\_\_. Dans ce courrier, la demanderesse a indiqué que T.\_\_\_\_\_ n'avait jamais apporté la preuve, même partielle, de la réalité de ses prétendues créances, qu'il n'avait jamais engagé de poursuites et qu'il n'avait produit aucun justificatif ni sommation de paiement pouvant éventuellement justifier le paiement d'intérêts. Elle a également relevé qu'il apparaissait que T.\_\_\_\_\_ détenait les cédules hypothécaires à titre fiduciaire pour le compte de la Fondation.

Le 2 août 2011, l'office des poursuites a fixé à la demanderesse un délai de vingt jours pour ouvrir action en contestation des créances garanties par gages conventionnels.

**5. a)** La demanderesse a ouvert action contre T.\_\_\_\_\_ par le dépôt, le 23 août 2011, d'une requête de conciliation. L'audience de conciliation s'est tenue le 16 novembre 2011. T.\_\_\_\_\_ ne s'y est pas présenté, si bien que la conciliation n'a pu aboutir et qu'une autorisation de procéder a été délivrée à la demanderesse.

Par demande du 16 février 2012 dirigée contre T.\_\_\_\_\_ et adressée à la Chambre patrimoniale cantonale, la demanderesse a pris la conclusion suivante, sous suite de frais :

"Les états des charges établis le 8 juillet 2011 par l'Office des poursuites du district de Nyon, en rapport avec les parcelles [...], [...], G.\_\_\_\_\_, [...], [...] à [...] de R.\_\_\_\_\_ sont modifiés, en ce sens que toutes les cédules hypothécaires produites par T.\_\_\_\_\_ et les créances y relatives sont radiées de ces états des charges."

**b)** T.\_\_\_\_\_ n'a pas déposé de réponse. Par courrier du 14 août 2013, il a indiqué que les cédules hypothécaires litigieuses étaient désormais en mains de C.\_\_\_\_\_SA, ce que cette dernière a confirmé par lettre recommandée du même jour adressée à la Chambre patrimoniale cantonale, dont la teneur était la suivante :

"PT12.008712  
Commune R.\_\_\_\_\_ / T.\_\_\_\_\_

Messieurs, Dames,

Nous sommes conscients du différend relatif à la propriété des cédules hypothécaires à la question ci-dessus.

Nous vous informons aussi au nom de M. T.\_\_\_\_\_, par la présente, que nous sommes en possession des cédules hypothécaires

No.	2001/007203	CHF	30000.-
	2001/007202	CHF	45'001.-
	2001/007201	CHF	350'000.-
	2001/007160	CHF	350'000.-
	2001/007200	CHF	350'000.-
	2001/007181	CHF	20'000.-

Nous vous faisons parvenir l'accord signé pour le transfert des cédules hypothécaires.

Meilleures salutations

C.\_\_\_\_\_SA"

Par avis du 14 octobre 2013, dont une copie a été envoyée à C.\_\_\_\_\_SA, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a informé le conseil de la demanderesse que sans objection de sa part d'ici au 30 octobre 2013, elle considérerait que C.\_\_\_\_\_SA se substituait au défendeur T.\_\_\_\_\_ et que par conséquent, une audience de premières plaidoiries serait fixée entre la demanderesse et C.\_\_\_\_\_SA.

Par courrier du 24 octobre 2013, le conseil de la demanderesse a informé la Juge déléguée que sa cliente ne s'opposait pas à ce que la défenderesse se substitue à T.\_\_\_\_\_ dans la présente procédure.

La substitution de C.\_\_\_\_\_SA à T.\_\_\_\_\_ comme partie défenderesse a été protocolée au procès-verbal des opérations du dossier le 30 octobre 2013.

**c)** La défenderesse a été citée à comparaître à l'audience de premières plaidoiries du 9 janvier 2014 par avis recommandé du 30 octobre 2013. Personne ne s'est présenté pour C.\_\_\_\_\_SA à cette audience, étant précisé que seule la représentante de la demanderesse et son conseil y ont comparu. A cette occasion, la demanderesse a déposé une écriture complémentaire contenant de nouveaux allégués en rapport avec la substitution de parties.

Par avis du 13 janvier 2014 envoyé sous pli recommandé, distribué le 14 janvier 2014 à C.\_\_\_\_\_SA, l'écriture complémentaire déposée à l'audience de premières plaidoiries du 9 janvier 2014 a été notifiée à la défenderesse avec un délai au 31 janvier 2014 pour se déterminer.

L'ordonnance de preuves rendue par la Juge déléguée le 17 février 2014 a été notifiée aux parties.

**6.** La demanderesse et la défenderesse ont été citées à comparaître à l'audience de plaidoiries finales du 3 juillet 2014 par avis recommandés du 9 avril 2014.

L'audience de plaidoiries finales s'est tenue le 3 juillet 2014 en présence de la représentante de la demanderesse, assistée de son conseil. Personne ne s'est présenté pour la défenderesse C. \_\_\_\_\_ SA.

### **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle la valeur litigieuse est incontestablement supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2. a)** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation manifestement inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissée par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office, conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance.

Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 CPC, l'appel doit être motivé - la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge - la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 10 septembre 2014/479 c. 2a).

**b)** En l'espèce, l'appelante se borne à affirmer, sans indiquer en quoi l'état de fait retenu par les premiers juges serait inexact ou incomplet, qu'elle aurait "acquis les cédules hypothécaires [litigieuses] valablement", qu'elle n'avait "aucune raison de vérifier les allégations de [la demanderesse] contre M. \_\_\_\_\_, créancier hypothécaire ou d'autres partenaires" et que, tant au moment de la reprise des cédules hypothécaires qu'à la date de l'audience de plaidoiries finales, elle n'aurait "pas eu connaissance plus détaillée d'un processus qui conduirait à l'annulation des cédules hypothécaires" litigieuses. Elle soutient qu'elle n'avait "pas connaissance de la procédure" et qu'elle n'aurait pas eu "la possibilité de commenter sur la question", n'ayant pas reçu de convocation à l'audience de plaidoiries finales du 3 juillet 2014.

**3. a)** Dès lors que l'appelante soutient n'avoir pas eu connaissance de la procédure et n'avoir pas reçu de convocation à l'audience de plaidoiries finales du 3 juillet 2014, il convient d'examiner en premier lieu ce grief d'ordre formel. En effet, s'il est avéré que l'appelante n'avait pas connaissance de la procédure dans laquelle sa substitution à T. \_\_\_\_\_ comme partie défenderesse a été protocolée au procès-verbal des opérations du dossier le 30 octobre 2013 ou qu'elle n'a pas été valablement convoquée à

l'audience de plaidoiries finales du 3 juillet 2014, le jugement entrepris devra être annulé pour ce motif, sans égard au mérite de la position de la défenderesse sur le fond.

**b)** Par lettre recommandée du 14 août 2013, C.\_\_\_\_\_SA a écrit à la Chambre patrimoniale cantonale pour l'informer, au nom de T.\_\_\_\_\_, que les cédules hypothécaires litigieuses lui avaient été transférées et étaient désormais en sa possession.

Par avis du 14 octobre 2013, dont une copie a été envoyée à C.\_\_\_\_\_SA, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a informé le conseil de l'intimée que sans objection de sa part d'ici au 30 octobre 2013, elle considérerait que C.\_\_\_\_\_SA se substituait au défendeur T.\_\_\_\_\_. L'intimée ne s'opposant pas à la substitution, celle-ci a été protocolée au procès-verbal des opérations du dossier le 30 octobre 2013.

L'appelante a été citée à comparaître à l'audience de premières plaidoiries du 9 janvier 2014 par avis recommandé du 30 octobre 2013. Personne ne s'est présenté pour C.\_\_\_\_\_SA à cette audience.

Par avis du 13 janvier 2014, envoyé sous pli recommandé à l'appelante C.\_\_\_\_\_SA, une écriture complémentaire contenant de nouveaux allégués, qui avait été déposée par l'intimée à l'audience de premières plaidoiries du 9 janvier 2014, a été notifiée à l'appelante le 14 janvier 2014 avec un délai au 31 janvier 2014 pour se déterminer.

L'ordonnance de preuves du 17 février 2014 a également été notifiée tant à l'appelante qu'à l'intimée.

Enfin, l'appelante C.\_\_\_\_\_SA a été citée à comparaître à l'audience de plaidoiries finales du 3 juillet 2014 par avis recommandé du 9 avril 2014. Elle ne s'y est toutefois pas présentée.

**c)** Compte tenu de ce qui précède, il est établi d'une part que l'appelante avait parfaitement connaissance de la procédure dans laquelle elle s'est substituée comme partie défenderesse à T.\_\_\_\_\_, et d'autre part qu'elle a été valablement citée à comparaître, en qualité de défenderesse dans la cause l'opposant à la Commune R.\_\_\_\_\_, par avis envoyés sous plis recommandés, tant à l'audience de premières plaidoiries du 9 janvier 2014 qu'à l'audience de plaidoiries finales du 3 juillet 2014. Le grief d'ordre formel soulevé par l'appelante ne peut ainsi qu'être rejeté.

**4. a)** Le droit de la cédula hypothécaire a été modifié lors de la révision du 11 décembre 2009, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012 (RO 2011 pp. 4637 ss, spéc. 4657), qui, en particulier, a introduit la cédula hypothécaire de registre, tout en maintenant la cédula hypothécaire sur papier (art. 843 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]). L'ancienne teneur du Code civil régit le droit de gage constitué sur des cédulas hypothécaires avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi (art. 1 al. 1 et 26 al. 1 Tit. fin. CC; TF 5A\_676/2013 du 31 janvier 2014 c. 4.1 et c. 5.1.1; Piotet, Le droit transitoire de la révision du Code civil du 11 décembre 2009 et la pratique notariale, Le notaire bernois 2010, pp. 225 ss, spéc. 230).

En l'espèce, comme les premiers juges l'ont rappelé, les effets juridiques des cédulas hypothécaires litigieuses doivent être examinés sous l'angle de l'art. 842 aCC, dès lors qu'il s'agit de cédulas constituées avant le 31 décembre 2011.

**b)**

**ba)** Selon l'art. 140 al. 1 LP (loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889; RS 281.1), auquel renvoie l'art. 156 al. 1 LP pour la réalisation du gage, le préposé, avant de procéder aux enchères, dresse l'état des charges qui grèvent les immeubles (servitudes, charges foncières, gages immobiliers, droits personnels annotés) en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier.

L'art. 34 al. 1 ORFI (ordonnance sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920; RS 281.42) précise que l'état des charges doit contenir : (a) la désignation de l'immeuble mis en vente et, le cas échéant, de ses accessoires, avec indication du montant de l'estimation, en conformité du contenu du procès-verbal de saisie; (b) les charges (servitudes, charges foncières, droits de gage immobilier et droits personnels annotés) inscrites au registre foncier ou produites à la suite de la sommation de l'office, avec indication exacte des objets auxquels chaque charge se rapporte et du rang des droits de gage par rapport les uns aux autres et par rapport aux servitudes et autres charges, pour autant que cela résulte de l'extrait du registre foncier ou des productions.

L'état des charges comporte dès lors deux parties : premièrement, l'état descriptif avec estimation du droit de propriété à réaliser ainsi que des accessoires, et deuxièmement, l'état des charges proprement dit (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite - Articles 89-158, Lausanne 2000, n. 36 ad art. 140 LP).

En vertu de l'art. 36 al. 2 ORFI, l'office des poursuites doit porter à l'état des charges les prétentions qui figurent dans le registre foncier ou qui ont fait l'objet d'une production. Il n'a pas le droit de refuser de porter à l'état des charges celles qui figurent dans l'extrait du registre foncier ou qui ont fait l'objet d'une production, ni de les modifier, de les contester ou d'exiger la production de moyens de preuves.

L'office des poursuites inscrit, dans une première colonne, conformément à l'art. 818 CC, les "éléments de la créance", soit le capital, les intérêts, les intérêts moratoires et les éventuels frais de poursuite, lorsque le créancier hypothécaire, notamment, participe à la saisie du droit à réaliser (Gilliéron, op. cit., n. 45 et n. 53 ad art. 140 LP; Piotet, Commentaire romand de la LP, Bâle 2005, n. 19 ad art. 140 LP).

Ainsi, l'office n'assume qu'une tâche de récolte des indications, qui s'arrête avec la collocation de l'état des charges sur la

base des productions de créances et des renseignements fournis par le registre foncier (Vallat, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs et l'exécution forcée, thèse Lausanne 1998, p. 179; Gilliéron, op. cit., n. 128 ad art. 140 LP).

Selon l'art. 140 al. 2 LP, lorsque l'état des charges est établi, il est communiqué aux intéressés (créanciers saisissants, créanciers gagistes, titulaires de droits personnels annotés, débiteur). L'art. 37 al. 2 ORFI précise que la communication de l'état des charges est accompagnée de l'avis que celui qui entend contester l'existence, l'étendue, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état des charges doit le déclarer par écrit à l'office dans les dix jours dès la communication en désignant exactement le droit contesté, faute de quoi le droit sera considéré comme reconnu par lui pour la poursuite en cause (art. 140 al. 2 et art. 107 al. 2 et 4 LP; Gilliéron, op. cit., nn. 124 ss ad art. 140 LP). Cet avis ouvre la procédure dite d'épuration de l'état des charges. S'il n'est formé aucune opposition, l'état des charges devient définitif. En cas d'opposition, l'office procède selon les art. 106 à 109 LP (art. 140 al. 3 LP) et assigne un délai de vingt jours pour ouvrir action en contestation d'un droit inscrit à l'état des charges à celui qui veut en réclamer la modification ou la radiation (art. 39 ORFI et art. 107 al. 5 LP) (Gilliéron, op. cit., n. 125 ad art. 140 LP). L'office doit surseoir à la vente jusqu'à la solution du litige (art. 141 LP) (Vallat, op. cit., p. 179).

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; Jent-Sørensen, Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstückverwertung in der Spezialexécution, Zurich 2003, p. 178 ss; Bohnet, Actions civiles, Bâle 2013, § 124 et les réf. citées). Lorsque l'office des poursuites a violé des prescriptions formelles à l'occasion de son établissement, l'état des charges est susceptible de plainte à l'autorité de surveillance (art. 17 LP) (ATF 120 III 20 c. 1; TF 5A\_275/2012 du 29 juin 2012 c. 2.1 et les réf. citées; cf. également Jent-Sørensen, op. cit., p. 134 ss et les réf. citées).

Cette distinction est consacrée de longue date par la jurisprudence (cf. notamment ATF 30 I 148 c. 1; 38 I 273; 43 III 302 c. 1; 57 III 131 c. 1).

**bb)** Le droit de gage est un droit accessoire, en ce sens que sa fonction primaire est la garantie d'une créance. La naissance du droit, son existence, son transfert et son extinction dépendent de la créance garantie. Il est impossible qu'un droit de gage, mobilier ou immobilier, soit constitué ou survive en l'absence de créance, la cédule hypothécaire n'y faisant pas exception. Le droit de gage, même s'il est créé en faveur du propriétaire, est toujours constitué en garantie d'une créance. En effet, la constitution d'une cédule hypothécaire entraîne la naissance d'une créance nouvelle. Il est dès lors possible de créer un droit de gage immobilier (du propriétaire) en garantie de cette créance. Le principe d'accessorité est respecté (Kamerzin, Le contrat constitutif de cédule hypothécaire, thèse Fribourg 2003, n. 143 ss, pp. 64-65).

La cédule hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier (art. 842 CC). Il s'agit d'un papier-valeur qui incorpore à la fois la créance et le droit de gage immobilier (Denys, Cédule hypothécaire et mainlevée, in JT 2008 II 3). En principe, sa constitution éteint par novation l'obligation dont elle résulte (art. 855 al. 1 CC) et donne naissance à une créance nouvelle, à savoir la créance résultant de la reconnaissance de dette exprimée dans le titre, laquelle est abstraite, en ce sens qu'elle n'énonce pas sa cause (art. 17 CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]). Cette règle est toutefois de droit dispositif (art. 855 al. 2 CC) et les parties peuvent convenir d'une juxtaposition des deux créances (TF 7B.175/2001 du 11 octobre 2001, c. 1a ; Denys, op. cit., pp. 3-5).

La constitution d'une cédule hypothécaire donne naissance à une créance nouvelle, à savoir la créance résultant de la reconnaissance de dette que le débiteur exprime dans le titre. La novation ne se produit que si l'ancienne créance était valable (ATF 107 II 440, JT 1983 I 72). Dans le cas contraire, la nouvelle créance et la cédule hypothécaire tout entière sont frappées de nullité. La créance reconnue dans la cédule (comme la

novation elle-même) est donc causale, en ce sens que sa validité dépend d'une cause valable. Elle n'énonce pas sa cause, mais elle doit avoir une cause valable (Steinauer, op. cit., n<sup>os</sup> 2935-2937 et les réf. citées).

**bc)** Le transfert de la propriété d'une cédule hypothécaire et des droits qui y sont incorporés peut s'effectuer de deux manières. Le titulaire de la cédule et l'acquéreur peuvent convenir que la cédule sera transférée sans réserve à ce dernier ou que la cédule ne lui sera transférée qu'à titre fiduciaire, aux fins de garantir une autre créance dont l'acquéreur est titulaire. Le second cas, soit la remise d'une cédule hypothécaire en garantie fiduciaire, implique nécessairement la renonciation des parties à la novation ainsi que la juxtaposition de la créance incorporée et de la créance garantie, le but des parties étant de garantir la seconde et non de la substituer par la première (Steinauer, Les droits réels, tome III, 4<sup>e</sup> éd., Berne 2012, n. 2933f ; Foëx, Les actes de disposition sur les cédules hypothécaires, in Les gages immobiliers, Constitution volontaire et réalisation forcée, pp. 113 ss, spéc. 124 ss.). En d'autres termes, lorsqu'une cédule hypothécaire fait l'objet d'un transfert de propriété aux fins de garantie, le fiduciaire acquiert la propriété du titre et la titularité des droits incorporés tout en conservant la ou les créances de base résultant par exemple d'un contrat de prêt, mais il s'oblige simultanément à n'exercer les droits ainsi acquis que dans les limites de ce qu'exige le remboursement de la ou des créances garanties (Foëx, op. cit., pp. 121 ss.). La convention fiduciaire implique nécessairement un *pactum de non petendo* portant sur la créance cédulaire dont la poursuite n'est pas nécessaire pour garantir le remboursement des créances. Ce pacte constitue une exception que le débiteur peut opposer au créancier garanti, en vertu de l'art. 872 CC, si ce dernier prétend se faire payer l'intégralité de la créance cédulaire (RSJ 2005 p. 430 c. 3 ; Staehlin, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 5<sup>e</sup> éd., Bâle 2015, n. 22 ad art. 855 CC).

**c)** En l'espèce, comme l'ont exposé les premiers juges, il est constant que l'appelante C. \_\_\_\_\_ SA, qui a indiqué avoir acquis de T. \_\_\_\_\_ les cédules hypothécaires au porteur sur les immeubles de la Fondation M. \_\_\_\_\_ et a en conséquence été substituée à T. \_\_\_\_\_

comme partie défenderesse à l'action en contestation des états des charges des immeubles en question, n'a démontré ni à quel titre, ni en quelle qualité T.\_\_\_\_\_ détenait les cédules hypothécaires en question sur les parcelles de la Fondation. Au surplus, la validité de ces cédules est douteuse en raison du fait que l'existence et la validité du rapport de base n'ont pas été démontrées. Comme les premiers juges l'ont relevé, cette validité apparaît d'autant plus douteuse qu'entre 2006 et 2009, la Fondation a cherché, à plusieurs reprises, à vendre ses immeubles et que lors des discussions relatives à ces ventes, elle a affirmé que les cédules litigieuses n'étaient pas engagées et qu'en cas de vente, elles seraient transmises à l'acheteur, libres de tout nantissement, ce qui est en contradiction avec les créances qu'a fait valoir T.\_\_\_\_\_ qui seraient, selon sa production, dues avec intérêt au 1<sup>er</sup> janvier 2006. Dans ces conditions, c'est à raison que les premiers juges ont considéré que l'action de l'intimée devait être admise et que les cédules hypothécaires litigieuses ne devaient ainsi pas être portées à l'état des charges des immeubles.

Au surplus, contrairement à ce que paraît penser l'appelante, la décision entreprise n'a pas pour effet de prononcer "l'annulation" des cédules hypothécaires litigieuses, mais uniquement d'écarter les productions de créances de T.\_\_\_\_\_ (respectivement de l'appelante, qui a été substituée à celui-ci dans la procédure), fondées sur lesdites cédules, des états des charges des immeubles de la Fondation dans le cadre de la vente aux enchères forcées de ces immeubles ensuite de la poursuite intentée par la Commune R.\_\_\_\_\_ contre la Fondation.

En définitive, les griefs de l'appelante, mal fondés, doivent être rejetés.

**5. a)** Parallèlement à son appel, C.\_\_\_\_\_SA a également recouru contre le jugement rendu le 11 juillet 2014 s'agissant des frais. La Chambre des recours civile a suspendu la cause jusqu'à droit connu sur l'arrêt rendu par la Cour d'appel civile.

**b)** En vertu de l'art. 110 CPC, la décision sur les frais ne peut être attaquée séparément que par un recours. En revanche, lorsque le sort des frais est réglé dans une décision susceptible d'appel et qu'une partie fait appel sur d'autres points, c'est dans le cadre de cet appel qu'elle devra contester le cas échéant le règlement de ces frais (Tappy, CPC commenté, op. cit., n. 12 ad art. 110 CPC).

Le recours interjeté par C.\_\_\_\_\_SA, qui n'est pas assistée et qui a pu être induite en erreur par l'indication des voies de droit figurant dans la décision entreprise, doit donc être traité dans le cadre du présent arrêt.

**c)** C.\_\_\_\_\_SA soutient ne pas avoir été impliquée valablement dans la procédure de première instance, de sorte que les frais devraient être assumés par l'intimée, subsidiairement par T.\_\_\_\_\_ ou la Fondation M.\_\_\_\_\_.

Les arguments de l'appelante ont toutefois déjà été traités sous c. 3c *supra*. En effet, la Cour de céans a retenu que l'intéressée était au courant de la procédure dans laquelle elle s'est substituée à T.\_\_\_\_\_ en tant que défenderesse, de sorte qu'elle ne peut pas se prévaloir de sa prétendue ignorance pour échapper aux frais de justice. Au surplus, l'appelante agit de manière contradictoire puisqu'elle fait également appel sur le fond, confirmant ainsi sa volonté de participer à la procédure.

Dès lors que l'appelante a succombé (art. 106 al. 1 CPC), c'est à juste titre que les frais ont été intégralement mis à sa charge, étant rappelé que la partie qui se substitue répond de l'ensemble des frais (art. 83 al. 2 CPC).

La quotité des frais et dépens n'étant pas contestée, il n'y a pas lieu d'y revenir.

**6. a)** En définitive, l'appel et le recours doivent être rejetés selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

**b)** L'appelante, qui succombe, supportera les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels doivent être fixés à 8'950 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]) et seront compensés avec l'avance de frais du même montant fournie par l'appelante (art. 111 al. 1 CPC).

**c)** Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (art. 95 al. 3 CPC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I. L'appel et le "recours" sont rejetés.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 8'950 fr. (huit mille neuf cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelante C. \_\_\_\_\_ SA.
- IV. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 22 mai 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- C. \_\_\_\_\_ SA,
- Me Alain Thévenaz (pour la Commune R. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Chambre patrimoniale cantonale.

La greffière :