

# **BGer 5A 30/2012 vom 12. April 2012**

Bundesgericht, 2012-04-12, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_30\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_30_2012)

FR: TF 5A 30/2012 du 12 avril 2012

IT: TF 5A 30/2012 del 12 aprile 2012

## **Regeste**

adjudication | Droit des poursuites et faillites

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Interjeté dans le délai légal ( art. 46 al. 1 let . c, 100 al. 2 let. a LTF) par une partie qui a succombé dans ses conclusions prises devant l'autorité précédente ( art. 76 al. 1 LTF ) et dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) rendue en matière de poursuite pour dettes et de faillite ( art. 72 al. 2 let. a LTF ) par une autorité cantonale de surveillance de dernière instance ( art. 75 al. 1 LTF ), le recours est en principe recevable, et ce indépendamment de la valeur litigieuse ( art. 74 al. 2 let . c LTF). Déposée hors délai de recours, l'écriture du 31 janvier 2012 n'a toutefois pas à être prise en considération. Le recours en matière civile étant recevable, le recours constitutionnel subsidiaire ( art. 113 LTF ) ne l'est pas.

### **E. 1.2**

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral, lequel comprend les droits constitutionnels ( art. 95 let. a LTF ; ATF 133 III 446 consid. 3.1, 462 consid. 2.3). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties; il peut donc admettre le recours en se fondant sur d'autres arguments que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs ( ATF 135 III 397 consid. 1.4; 134 III 102 consid. 1.1). Le recourant doit exposer succinctement dans son mémoire en quoi l'acte attaqué viole le droit ( art. 42 al. 2 LTF ), c'est-à-dire discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit ( ATF 133 II 249 consid. 1.4.2; 133 IV 286 consid. 1.4). S'agissant de la violation des droits fondamentaux, le grief doit être exposé de manière claire et détaillée ("principe d'allégation"; art. 106 al. 2 LTF ; ATF 134 I 83 consid. 3.2; 133 II 249 consid. 1.4.2). Le Tribunal fédéral n'entre pas en matière sur les critiques de nature appellatoire ( ATF 133 III 589 consid. 2).

### **E. 1.3**

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ). Le recourant qui entend se plaindre d'un établissement manifestement inexact - c'est-à-dire arbitraire ( art. 9 Cst. ; ATF 135 III 127 consid. 1.5, 397 consid. 1.5) - des faits doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné ( consid. 1.2).

## **E. 2**

Sous rubrique intitulée "moyens de preuves" (recours p. 6 ch. V.3), la recourante invoque la violation de son droit d'être entendue en relation avec la consultation du dossier postérieurement à la décision attaquée. Ce grief est irrecevable parce qu'il est insuffisamment motivé au regard du principe d'allégation (consid. 1.2 ci-dessus) et qu'il se fonde sur des faits nouveaux au sens de l' art. 99 al. 1 LTF .

## **E. 3**

La recourante fait valoir que tous les actes de l'office ont été notifiés irrégulièrement au regard, en particulier, des art. 65 al. 1 ch. 2 (notification aux personnes morales) et 66 al. 3 et 4 LP (notification par publication), et qu'il y aurait donc lieu de constater leur nullité. Ces faits et chef de conclusions n'ont pas été invoqués dans la plainte cantonale; nouveaux, ils sont irrecevables en vertu de l' art. 99 LTF . Au demeurant, selon la jurisprudence constante, la notification irrégulière des actes de poursuite n'est pas frappée de nullité absolue; l'acte est simplement annulable dans le délai de plainte de 10 jours de l' art. 17 al. 2 LP . Ainsi, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle notification d'un commandement de payer mal notifié lorsque son ou ses destinataires en ont néanmoins pris connaissance et qu'ils ont pu porter plainte ou faire opposition dans le délai qui a couru dès cette prise de connaissance ( ATF 128 III 101 consid. 2, 465 consid. 1; 120 III 114 consid. 3b; 112 III 81 consid. 2b). Or, en l'espèce, la recourante a en tout cas eu connaissance de la poursuite dirigée contre elle et des montants à régler (3'071 fr. 20 au total), par l'intermédiaire de sa fiduciaire, en mars 2011, date à laquelle elle a même payé un montant de 307 fr. 12 pour cette poursuite. En mai 2011, elle a en outre été informée d'un solde à verser de 2'770 fr. pour éviter la publication de la vente aux enchères. Elle se plaint donc tardivement de la notification irrégulière des actes de poursuite dans le cadre du présent recours, ce de surcroît en violation de la règle de l'épuisement des instances cantonales ( art. 75 al. 1 LTF ). Le grief est donc irrecevable. Il en va de même des griefs, soulevés dans le même contexte, de violation du droit d'être entendu et du droit à un procès équitable ( art. 29 Cst. et 6 CEDH).

## **E. 4**

Selon la jurisprudence, il peut être porté plainte à l'autorité de surveillance, dans les dix jours de leur connaissance, non seulement contre les irrégularités commises aux enchères elles-mêmes, mais aussi contre celles commises dans la procédure préparatoire ( art. 25 ss ORFI ). Font notamment partie de cette procédure préparatoire le sursis à la vente après publication de celle-ci ( art. 32 ORFI ) et les conditions de vente ( art. 45 ss ORFI ). Saisie d'une plainte portant sur de tels objets, l'autorité de surveillance peut, s'il y a lieu, casser la décision prise et ordonner le renvoi de la vente ou, si celle-ci a déjà eu lieu, annuler l'adjudication (cf. ATF 121 III 197 consid. 2 et les références citées). La recourante ne fait pas valoir d'irrégularités commises lors des enchères proprement dites, mais se plaint de diverses violations concernant le sursis à la réalisation, la gérance légale de l'immeuble, les conditions d'enchères et d'adjudication et le principe de couverture ( art. 126 LP ).

### **E. 4.1**

S'agissant de la gérance légale ( art. 16 ss ORFI ), qui ne fait pas partie de la procédure préparatoire mentionnée plus haut, la recourante se prévaut de ses "demandes réitérées" de mars 2011, puis de celles de son conseil en cours de procédure, tendant à la communication du détail des comptes de dépenses et de recettes au sens de l' art. 21 al. 1 ORFI , demandes qui n'auraient pas été satisfaites. Les griefs qu'elle formule sur ce point sont irrecevables

parce que tardifs. Il lui appartenait, en effet, de les faire valoir dans les 10 jours de celui où le prétendu refus lui a été signifié ( art. 17 al. 2 LP ) ou de se plaindre immédiatement de déni de justice ou de retard injustifié ( art. 17 al. 3 LP ), sans attendre jusqu'à la réalisation pour le faire.

#### **E. 4.2**

Les conditions de vente déposées à l'office du 23 septembre au 3 octobre 2011 en vue de la vente fixée au 20 octobre 2011, conformément aux art. 134 al. 2 LP et 29 al. 1 ORFI, prévoyaient notamment que l'immeuble, d'une valeur officielle de 177'000 fr. et estimé à 106'000 fr., serait vendu à tout prix (ch. 1) et qu'une avance de frais de 6'000 fr. devrait être payée dans un délai de 10 jours dès l'adjudication (ch. 10). La recourante, dont il est constant qu'elle a eu connaissance de la réquisition de vente forcée de son immeuble et de la publication de la vente du 24 août 2011, n'a pas contesté lesdites conditions dans le délai de plainte, qui a couru dès le premier jour utile suivant celui de leur dépôt ( art. 31 al. 1 LP ; P.-R. GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 16 ad art. 134 LP ). Elle ne pouvait plus le faire dans sa plainte du 31 octobre 2011 dirigée contre l'adjudication de l'immeuble. C'est donc à bon droit que la cour cantonale a déclaré la plainte irrecevable sur ce point. La recourante, qui ne s'en prend d'ailleurs pas à cette décision d'irrecevabilité d'une façon conforme aux exigences des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF, se plaint dès lors vainement devant le Tribunal fédéral de violation des conditions des enchères et d'adjudication, ainsi que du principe de couverture.

#### **E. 4.3**

Dans la procédure de réalisation forcée des immeubles, le débiteur ne peut obtenir un sursis à la vente, une fois celle-ci ordonnée, qu'à condition de payer immédiatement l'acompte fixé ainsi que les frais occasionnés par les préparatifs et le renvoi de la vente ( art. 32 al. 1 ORFI ; ATF 121 III 197 consid. 3). Il est constant que la recourante n'a pas effectué le paiement de ces frais, totalisant 4'085 fr. 95 à la veille de la vente, de sorte que c'est à juste titre que la cour cantonale a constaté son inaction et rejeté sa plainte sur ce point. Force est de relever, au demeurant, que la demande de sursis n'émanait pas du débiteur, comme le suppose le texte de l' art. 32 ORFI , mais d'un tiers désireux d'acquérir l'immeuble. Les critiques soulevées par la recourante quant au montant précité sont irrecevables parce que tardives, dans la mesure où elles tendent à remettre en question le montant de l'avance de frais fixé dans les conditions de vente (cf. consid. 4.2 ci-dessus), et prématurées, dans la mesure où, comme le retient à juste titre la cour cantonale, le compte définitif des frais, de gérance en particulier, qui est déposé en même temps que le tableau de distribution, pourra faire l'objet d'une plainte distincte (cf. art. 147 et 157 LP , 20 al. 1 ORFI).

#### **E. 5**

Il résulte de ce qui précède que le recours, à la limite de la témérité, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Vu l'échec prévisible du recours, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée ( art. 64 al. 1 LTF ); partant, les frais judiciaires sont mis à la charge de la recourante ( art. 66 al. 1 LTF ). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens.