

BGer 5A 31/2025 vom 9. Mai 2025

Bundesgericht, 2025-05-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_31_2025

FR: TF 5A 31/2025 du 9 mai 2025

IT: TF 5A 31/2025 del 9 maggio 2025

Regeste

poursuite en réalisation de gage immobilier, adjudication | Droit des poursuites et faillites

Erwägungen

E. 1

Le recours est interjeté en temps utile (art. 100 al. 2 let. a cum 46 let. c LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF), rendue en matière de poursuite pour dettes (art. 72 al. 2 let. a LTF, en relation avec l'art. 19 LP) par une autorité de surveillance de dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). Il est ouvert indépendamment de la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF). La recourante, qui a participé à la procédure devant la juridiction précédente et a un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF). En effet, elle est propriétaire de l'immeuble grevé du gage garantissant la dette d'autrui au moment de la réalisation, de sorte que l'excédent éventuel après l'affectation du produit de réalisation du gage lui est dévolu (FOËX, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 24 ad art. 157 LP). En conséquence, elle a un intérêt à ce que la vente aux enchères ait lieu dans le respect de l'art. 230 CO.

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 146 IV 297 consid. 1.2; 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF; ATF 149 III 81 consid. 1.3; 146 IV 114 consid. 2.1; 144 II 313 consid. 5.1).

E. 2.2.1

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 constatés 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; ATF 146 IV 88 consid. 1.3.1 et les références). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 148 IV 39 consid. 2.3.5; 147 I 73 consid. 2.2), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF; cf. supra consid. 2.1). En matière d'appréciation des

preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 148 I 127 consid. 4.3; 143 IV 500 consid. 1.1 et la référence).

E. 2.2.2

À cet égard, la recourante affirme, sans se référer à un moyen de preuve ni invoquer un quelconque grief, que le paiement de la dette est intervenu en cours de procédure, de sorte que l'immeuble vvv n'est plus grevé d'aucune dette et que l'annulation de l'adjudication "n'entraînerait pas nécessairement la fixation de nouvelles enchères" (n° 17). Or l'autorité cantonale a considéré ce fait irrecevable (cf. p. 28) et la recourante n'attaque pas cette motivation.

E. 3

L'autorité cantonale a indiqué qu'elle avait complété d'office l'état de fait sur les points essentiels, de sorte que le grief de fait de la recourante devait être rejeté. Par ailleurs, elle a considéré irrecevable le grief relatif au déroulement de la séance de visite de l'immeuble car la recourante n'avait pas déposé de plainte sur ce point. Ensuite, elle a retenu que, lors de la séance d'enchères, l'office avait lu un résumé de la lettre qu'il avait reçue de Me H._____ en lien avec l'immeuble vvv, ainsi que le courriel qu'il venait de recevoir de la part de D._____ (débitteur de la créance mise en poursuite et administrateur unique de la recourante), dans lequel ce dernier se déterminait sur cette lettre; le résumé de la lettre et le courriel précités figuraient au procès-verbal de la séance d'enchères. Elle a relevé que, dans sa plainte, la recourante n'avait pas contesté la teneur du procès-verbal, ni par conséquent la manière dont la lettre en cause y était résumée, mais qu'elle avait uniquement fait valoir qu'avant de procéder à cette lecture, l'office aurait dû vérifier la véracité de son contenu. L'autorité cantonale a jugé que l'office n'était pas tenu de vérifier la véracité des informations données dans le courrier du 22 janvier 2024 sur la question des fenêtres. Elle a considéré qu'il suffisait de constater qu'un litige avait existé entre les deux propriétaires voisins des parcelles www et vvv, que ce litige s'était terminé par transaction du 23 mai 2015 par laquelle E.E._____ avait accordé à D._____ (alors propriétaire de la parcelle vvv) deux servitudes, de jour et de vue, que celui-ci pouvait faire inscrire, qu'à deux reprises en 2022, E.E._____ avait ensuite sommé le propriétaire de se conformer à cette convention en déclarant non seulement que la fenêtre n'avait pas été rendue opaque, mais qu'une troisième fenêtre, posée ensuite, devait être murée, et, enfin, que, selon l'extrait du registre foncier, la parcelle vvv ne bénéficiait d'aucun droit de jour ou de vue. L'autorité cantonale a déduit de ces éléments que les informations données par l'office paraissaient avoir pour but d'attirer l'attention des acquéreurs sur le fait que, selon la propriétaire voisine, le propriétaire de la parcelle vvv ne pouvait pas maintenir toutes les fenêtres en cause. Elle a ajouté que, lors des enchères, D._____ avait pu faire valoir le point de vue de la plaignante, en invoquant que, d'après la convention du 23 mai 2015, " tous les droits de vue [pouvaient] être enregistrés au registre foncier ", et qu'il n'y avait qu'une fenêtre qui devait être modifiée, celle de la cuisine, qui pouvait laisser passer la lumière, et non de voir à l'extérieur, mais qu'il n'avait dit mot du fait que la troisième fenêtre était " une simple aération de WC ", comme le soutenait la recourante. L'autorité cantonale a également jugé qu'il n'appartenait pas à l'office de prendre position sur les problèmes juridiques soulevés par chacune des parties en relation avec ces trois fenêtres, mais seulement de communiquer

aux personnes intéressées à acquérir la parcelle vvv le point de vue des propriétaires en cause, car il s'agissait de paramètres qui pouvaient entrer en ligne de compte dans leur décision d'acquérir et susceptibles d'être importants à cet égard. En définitive, l'autorité cantonale a retenu que la vente aux enchères de l'immeuble vvv n'avait pas été altérée par l'office ou E.E._____, étant précisé que l'adjudicataire était une société anonyme qui ne se confondait pas avec l'un de ses administrateurs et que la recourante ne faisait pas valoir que le prix auquel l'immeuble avait été adjugé, très proche de celui mentionné dans l'expertise, avait pu d'une quelconque manière pâtir des communications litigieuses.

E. 4

La recourante fait valoir une violation de l' art. 112 LTF . Elle prétend que l'état de fait est lacunaire. Indépendamment de sa recevabilité, ce grief doit être rejeté, l'état de fait de l'arrêt attaqué permettant d'appliquer les règles de droit pertinentes pour juger de la cause.

E. 5

La recourante soutient que l'adjudicataire et ses proches ont commis des manoeuvres illicites, altérant le résultat des enchères, auxquelles l'office a prêté son concours en ne vérifiant pas les éléments figurant dans le courrier de Me H._____ du 22 janvier 2024 et en les communiquant lors de la vente aux enchères alors qu'il n'était pas tenu de le faire. Dans un grief relatif aux faits, elle s'emploie sur plusieurs pages à reproduire des extraits des déterminations de C._____ SA sur son recours qui selon elle " trahi[ssen]t ses réelles intentions ", notamment le passage où cette société affirme que l'absence de servitudes de vue en faveur de la parcelle vvv ne lui posera pas de problème mais aurait " été un coup dur, une catastrophe même " pour un tiers acquéreur, et soutient que l'autorité cantonale n'a pas pris en considération ces éléments. Ensuite, la recourante affirme que l'autorité cantonale a retenu à tort que seul un résumé de la lettre du 22 janvier 2024 de Me H._____, et non l'entier de cette missive, a été lu lors de la séance d'enchères, ce qui serait en contradiction avec le procès-verbal d'enchères. Selon elle, cette constatation insoutenable sous-entend que l'office aurait communiqué uniquement ce qui lui semblait nécessaire alors qu'il avait lu le courrier sans prendre de recul. La recourante soutient par ailleurs que l'autorité cantonale a omis de constater les liens entre C._____ SA, Me H._____, feu E.E._____ et Me F.E._____ alors qu'elle les avait maintes fois relevés dans son recours, dont elle recopie les passages topiques sur trois pages, soit que F.E._____ est le fils de E.E._____, qu'il a constitué C._____ SA dans le but d'acquérir les deux immeubles en cause, qu'il paraît avoir fait écrire à son associé Me H._____ les courriers à l'office et qu'il avait tout intérêt à ce qu'il y ait le moins d'intéressés présents à la vente aux enchères, ce dont le représentant de D._____ avait prévenu l'office par courrier du 29 janvier 2024. De l'extrait recopié du recours cantonal, il ressort que la recourante affirmait que le courrier du 22 janvier 2024 de F.E._____ était erroné et incomplet car le litige concernant les servitudes s'était soldé par une convention accordant deux servitudes et que la troisième fenêtre n'était qu'une simple aération de WC. La recourante reproche à l'autorité cantonale de n'avoir pas pris en compte ces éléments, ce qui est selon elle insoutenable car " cela entretient l'illusion que la communication à l'Office émanerait réellement de Me H._____, qui aurait été sollicité par feu [recte : feu] E.E._____, de manière prétendument désintéressée, sans lien avec l'acquisition de l'immeuble vvv par la société que son fils F.E._____ administre, et que l'Office ne pouvait pas non plus percevoir ce qui précède, alors qu'en réalité, il en avait été informé." La recourante affirme que ces éléments ont influencé le prix d'adjudication. Elle ajoute que

l'autorité cantonale a ignoré qu'elle avait demandé la suspension des enchères par le biais du courrier d'un agent d'affaires breveté du 29 janvier 2024. Invoquant ensuite la violation des art. 132a LP, 23 ss et 230 CO, la recourante affirme que, sur la base de ces éléments, l'autorité cantonale aurait dû retenir que l'adjudication avait été affectée par des manoeuvres illicites. Elle soutient ainsi que " le fait, pour l'office, de faire référence, dans le procès-verbal d'enchères à la lettre du 22 janvier 2024 de Me H. _____, sous la forme d'un résumé et non en l'annexant audit procès-verbal, comme elle [recte : il] l'a fait pour l'écrit du représentant de la recourante, pourrait être compris comme l'expression d'une volonté de ne pas se montrer transparent, vis-à-vis des parties et des autorités amenées à se prononcer sur la régularité des enchères, s'agissant du contenu de la lettre litigieuse. " Elle avance ensuite que le but de la communication de Me F.E. _____ (agissant par Me H. _____) n'était pas d'informer les potentiels acquéreurs mais de les " convaincre, dans le but de les dissuader d'enchérir, qu'aucune fenêtre ne pourrait prétendument être maintenue sur la façade concernée " et que, bien que l'office ait lu les déterminations écrites de son avocat, celles-ci " pâtissaient du même handicap de crédibilité que les explications orales de M. D. _____ lors de la visite, en face des courriers d'avocat ", " le doute [étant] semé dans l'esprit des intéressés ". Elle expose que, de l'arrêt de l'Obergericht zougé du 27 septembre 2023 sur lequel les autorités précédentes s'étaient fondées, il faut déduire que toute information n'a pas à être communiquée aux intéressés, mais seulement les faits essentiels pour la prise de décision d'acquérir l'immeuble dont l'omission mettrait l'adjudicataire en position de se prévaloir d'une erreur essentielle. Elle en déduit qu'en refusant d'examiner si les informations en cause constituaient des éléments essentiels au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO, l'autorité cantonale l'avait privée de tout contrôle de la licéité de la communication par l'office. Or, selon elle, le sort des trois fenêtres " ne saurait, en lui-même, être considéré comme objectivement de nature à déterminer les intéressés à conclure le contrat ou à le conclure aux conditions convenues ", " n'est objectivement pas déterminant dans le cadre de la vente d'un bien estimé à 1'175'000 fr. " et " n'entrait pas même en ligne de compte dans la décision d'acquérir et n'était pas susceptible d'être important ". Elle conclut qu'en communiquant les informations du courrier de Me F.E. _____ (agissant par le biais de Me H. _____) sans les vérifier, l'office avait délibérément prêté son concours à une manoeuvre tendant à écarter des intéressés et à altérer le résultat des enchères.

E. 6

Le recours porte sur l'adjudication d'un immeuble suite à une vente aux enchères forcées.

E. 6.1

La réalisation d'un immeuble ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication (art. 132a al. 1 cum 143a LP). Le délai de plainte de dix jours prévu par l'art. 17 al. 2 LP court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué et pouvait connaître le motif de la contestation, soit dès le moment où les vices affectant le contrat sont connus du plaignant (art. 132a al. 2 LP ; arrêt 5A_934/2012 du 12 mars 2013 consid. 3). La plainte devant les autorités de surveillance contre l'adjudication est ouverte quels que soient les griefs invoqués, qu'ils relèvent du droit de la poursuite ou du droit matériel, qu'il s'agisse d'irrégularités commises lors des opérations d'adjudication ou lors de la procédure préparatoire, telle que définie par les art. 25 ss ORFI. Le vice allégué peut par exemple concerner l'insuffisance ou l'inexactitude des indications figurant dans la publication des enchères et les avis spéciaux ou des conditions de vente lacunaires. Il peut aussi concerner

des manoeuvres illicites ou contraires aux moeurs altérant le résultat des enchères (art. 230 al. 1 CO) ou des vices du consentement (art. 23 ss CO) si, par exemple, le directeur des enchères n'a pas rempli l'obligation d'information qui s'impose selon les circonstances (arrêts 5A_464/2023 du 31 août 2023 consid. 3.1.1; 5A_229/2017 du 13 novembre 2017 consid. 3.1 et les références; ROTH, in Basler Kommentar, SchKG I, 3ème éd., 2021, n° 21 ad art. 132a LP). Cependant, toute personne touchée par la réalisation ne peut pas sans distinction faire valoir n'importe quel motif de plainte; il faut vérifier dans le cas d'espèce si le motif vise à protéger celui qui s'en prévaut (arrêt 5A_350/2017 du 28 juillet 2017 consid. 3.4 et les références). Plus précisément, l' art. 230 CO protège les participants à une vente aux enchères contre une distorsion importante de la concurrence. Il est interdit d'influencer la concurrence de manière déloyale, c'est-à-dire par tromperie ou de toute autre manière contraire à la bonne foi (ATF 109 II 123 consid. 2b; arrêt 5A_388/2024 du 1 er octobre 2024 consid. 7.2, publié in SJ 2025 p. 168).

E. 6.2

Conformément à l' art. 134 al. 1 LP , applicable aux poursuites en réalisation de gage par renvoi de l' art. 156 al. 1 LP , l'office des poursuites arrête les conditions des enchères immobilières d'après l'usage des lieux et de la manière la plus avantageuse. En la matière, il jouit d'une marge d'appréciation, en vue de recherche de la solution économiquement la plus avantageuse pour permettre d'encaisser le montant le plus élevé possible, dans l'intérêt des créanciers et du débiteur (ATF 128 I 206 consid. 5.2.2; arrêt 5A_529/2019 du 6 septembre 2019 consid. 4.1.2). Les conditions de vente, y compris l'état des charges, constituent le fondement de toute vente aux enchères d'immeubles; elles en déterminent les formalités, notamment les modalités de l'adjudication. Leur contenu est défini par les art. 135 LP et 45 ss ORFI (arrêt 5A_464/2023 précité consid. 3.1.2 et les références). La vente aux enchères se déroule sous la responsabilité de l'office, par le préposé, un substitut ou un collaborateur, duquel elle est en principe dirigée. Il appartient au directeur des enchères de s'assurer du bon déroulement de celles-ci et d'en tenir un procès-verbal (arrêt 5A_445/2023 du 2 octobre 2023 consid. 4.1.2).

E. 6.3

En l'espèce, le grief d'arbitraire dans l'établissement des faits (art. 9 Cst.) soulevé par la recourante n'a pas de consistance. Sur le premier point (la trahison des réelles intentions de l'adjudicataire), on ne perçoit pas quel élément de preuve l'autorité cantonale aurait ignoré. À supposer que la recourante entende affirmer par son argumentation qu'il faut retenir des déterminations de l'adjudicataire sur son recours cantonal que celle-ci admet avoir voulu altérer la vente aux enchères, elle ne peut manifestement pas être suivie: le fait que l'adjudicataire émette un avis sur les conséquences de l'absence de servitude de vue pour un acquéreur potentiel de la parcelle ne procède à l'évidence pas de la manigance. Sur le deuxième point (lecture de l'entier de la lettre de Me H. _____), non seulement la critique de la recourante ne repose sur aucun moyen de preuve, mais on ne perçoit pas la pertinence de ce fait pour le sort de la cause: ce que la recourante déduit comme "sous-entendus" de la part de l'office dans un cas comme dans l'autre relève de la pure spéculation de sa part; par ailleurs, même à supposer que l'entier du courrier du 22 janvier 2024 aurait été lu, on ne décèle aucun élément qui révélerait une manoeuvre illicite: le mandataire ne fait que rendre compte du fait que la parcelle mise en vente ne bénéficie d'aucune servitude de vue au registre foncier grevant la parcelle de sa mandante alors que trois fenêtres sont ouvertes sur la façade. Sur le troisième point (les liens entre les différents

protagonistes), les faits relatés ne sont à nouveau d'aucune pertinence: le lien de filiation entre l'administrateur de la société adjudicataire et la propriétaire de la parcelle voisine, le but poursuivi par la société adjudicataire ainsi que l'association des avocats intervenants ne sont l'expression d'aucune manoeuvre illicite. Ils ne font que révéler un projet d'extension d'un patrimoine immobilier par la mise en place de structures licites, à l'occasion d'une exécution forcée. S'agissant du caractère erroné et incomplet du contenu de la lettre litigieuse, qui seul pourrait constituer un élément permettant de retenir une manoeuvre illicite, la recourante présente à cet égard une argumentation qui ne convainc pas: elle ne conteste pas qu'aucune servitude de vue n'est inscrite au registre foncier, ni qu'une troisième ouverture ait été faite dans la façade. Le litige n'est donc pas "soldé" comme elle l'affirme. À cet égard, que sa voisine ne partage pas son point de vue sur la qualification de cette ouverture ne permet pas de taxer le contenu du courrier d'erroné. Par ailleurs, elle a pu largement exprimer son point de vue sur ce litige devant tous les intéressés lors des enchères: son impression que son argumentation n'était pas suffisamment convaincante pour rassurer les personnes intéressées à acquérir la parcelle n'est que sa propre appréciation et l'office a, de toute évidence, offert à tous les protagonistes la même possibilité de s'exprimer. Enfin, l'argument de la recourante sur sa demande de suspension des enchères tombe également à faux étant donné que cette requête a été rejetée par décision de l'office, entrée en force suite au rejet du recours. Pour le reste, les griefs de violation du droit soulevés par la recourante sont manifestement infondés. Le reproche de la recourante à l'encontre de la communication de l'office repose sur le caractère illicite des informations données. Or elle ne démontre pas la moindre manoeuvre illicite ou contraire aux moeurs ayant altéré le résultat des enchères. L'office n'a fait que rendre compte, en toute transparence et précisément sans parti pris, de la position de chaque protagoniste au sujet d'un conflit de droit réel dont aucun de ceux-ci ne conteste l'existence. Au demeurant, elle présente une argumentation totalement contradictoire sur le sujet. Elle affirme que les informations données n'étaient pas essentielles pour la prise de décision d'acquérir la parcelle mise en vente: on ne voit donc pas comment la communication d'informations que la recourante considère d'aussi peu d'importance pourrait constituer une irrégularité dans la procédure de réalisation et influencer de manière illicite le résultat de la vente. Il suit de là que les griefs doivent tous être rejetés, dans la mesure de leur recevabilité.

E. 7

En définitive, le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Aucuns dépens ne sont dus (art. 68 al. 1 et 3 LTF).