

BGer 5A 387/2019 vom 14. August 2019

Bundesgericht, 2019-08-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_387_2019

FR: TF 5A 387/2019 du 14 août 2019

IT: TF 5A 387/2019 del 14 agosto 2019

Regeste

vente aux enchères, adjudication (plainte 17 LP) | Droit des poursuites et faillites

Erwägungen

E. 1.1

Le recours a été déposé à temps (art. 100 al. 2 let. a LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF ; ATF 135 I 187 consid. 1.2) 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 statuant en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF); il est recevable sans égard à la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let. c LTF).

E. 1.2.1

Selon l' art. 76 al. 1 LTF , a qualité pour former un recours en matière civile quiconque a pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou a été privé de la possibilité de le faire (let. a) et est particulièrement touché par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à son annulation ou sa modification (let. b). Sauf exceptions non réalisées en l'espèce (cf. ATF 142 I 135 consid. 1.3.1; 136 III 497 consid. 1.1 et les références), cet intérêt doit être actuel et pratique, c'est-à-dire qu'il doit exister non seulement au moment du dépôt du recours, mais encore au moment où l'arrêt est rendu (ATF 137 I 296 consid. 4.2; 137 II 40 consid. 2.1; arrêt 5A_187/2019 du 24 avril 2019 consid. 2.1).

E. 1.2.2

En l'espèce, la recourante a succombé devant la cour cantonale. Elle se plaint de la violation de l' art. 140 LP , en tant que l'office n'a pas communiqué l'état des charges modifié aux intéressés avant la vente aux enchères, mais aussi de celle de l' art. 123 LP en tant que l'office a refusé de lui octroyer un sursis exceptionnel. La vente aux enchères ayant eu lieu, il se pose la question de savoir si la recourante a encore un intérêt à attaquer le refus du sursis. Or, de jurisprudence constante, la voie de la plainte aux autorités de surveillance est ouverte à l'encontre des irrégularités commises non seulement lors de la réalisation mais aussi dans la procédure préparatoire (art. 25 ss ORFI , cf. entre autres: arrêt 5A_275/2018 du 11 septembre 2018 consid. 1.2). Fait notamment partie de cette procédure préparatoire le sursis à la vente après publication de celle-ci (art. 32 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; arrêt 5A_30/2012 du 12 avril 2012 consid. 4). Il suit de là que le recours est aussi recevable sous l'angle de l'intérêt de la recourante à attaquer la décision cantonale.

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . 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 motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 143 V 19 consid. 2.3; 140 III 86 consid. 2). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , il n'examine en principe que les griefs soulevés; il n'est pas tenu de traiter, à l'instar d'une autorité de première instance, toutes les questions juridiques pouvant se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 140 III 86 consid. 2; 137 III 580 consid. 1.3; 135 III 397 consid. 1.4).

E. 2.2

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 ceux-ci 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). 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 143 I 310 consid. 2.2 et la référence), doit satisfaire au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF). Il ne peut en particulier pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (ATF 141 IV 249 consid. 1.3.1 et la référence).

E. 3

L'autorité supérieure de surveillance a tout d'abord jugé que l'office n'avait pas à reporter la vente aux enchères pour permettre de publier un nouvel état des charges. Selon elle, une nouvelle procédure d'épuration n'était pas justifiée en raison de la suppression de certaines charges car les personnes présentes lors de la vente avaient été dûment informées du fait que l'Etat de Vaud avait retiré ses productions et que la vente avait donc eu lieu en toute connaissance de cause. Elle a ajouté que, le montant des hypothèques légales privilégiées étant prélevé par préférence sur le prix de vente, il n'impliquait pas de charge supplémentaire pour l'acquéreur potentiel et de réduction du prix de vente; en outre, l'immeuble avait été adjudgé pour le prix de 1'296'000 fr., soit suffisamment pour désintéresser le créancier hypothécaire et laisser un reliquat, et acquis en 2010 pour la somme de 1'150'000 fr., ce qui rendait d'autant moins crédibles les allégations de la recourante sur l'obtention d'un prix supérieur en cas de dépôt d'un nouvel état des charges. Ensuite, l'autorité supérieure de surveillance a jugé que la demande de sursis exceptionnel de la recourante, intervenue le 4 octobre 2018, soit la veille de la vente aux enchères, était tardive et que la recourante n'avait apporté aucun élément concret permettant de retenir qu'une solution de refinancement était à bout touchant et que de réguliers versements étaient à escompter. Elle a ajouté que le seul fait que la recourante se soit acquittée de sa dette envers l'Etat de Vaud ne suffisait pas à rendre vraisemblable un refinancement de la dette hypothécaire de 1'123'327 fr. 45; le courriel de D. _____ SA du 5 octobre 2018, outre qu'il n'avait pas été transmis immédiatement à l'office avant la vente, était également insuffisant pour rendre vraisemblable qu'un tel refinancement était assuré, la mandataire de la recourante ayant transmis ce courriel à un tiers en lui demandant de prendre contact avec

cette banque pour finaliser la transaction. Quoi qu'il en soit, selon elle, on ne pouvait pas reprocher à l'office de n'avoir pas pris en compte un élément qui ne lui avait pas été soumis, les autres éléments à sa disposition ne pouvant que justifier un refus.

E. 4

La recourante se plaint d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'établissement des faits. Sa critique doit toutefois être rejetée, pour autant qu'elle soit recevable (cf. supra consid. 2.2) : elle ne fait que reprendre des faits qui ressortent de l'arrêt attaqué en y ajoutant sa propre appréciation - soit que la Banque B._____ est la seule créancière gagiste, qu'elle avait informé l'office des négociations en cours pour trouver un refinancement de l'immeuble et que le représentant de l'Etat de Vaud avait requis la radiation des hypothèques légales du registre foncier - ou en citant un autre - soit que son conjoint habite l'immeuble - sans démontrer qu'elle aurait allégué celui-ci et offert de le prouver en instance cantonale.

E. 5

La question qui se pose est de savoir si l'office doit communiquer un nouvel état des charges modifié en raison du retrait de ses productions par un créancier.

E. 5.1

La recourante se plaint de la violation de l' art. 140 LP . Elle soutient que l'office connaissait la modification des charges suite au retrait des réquisitions de l'Etat de Vaud et savait que l'adaptation de l'état des charges était un moyen de sauvegarder ses intérêts, de sorte qu'une nouvelle notification de l'état des charges s'imposait. Selon elle en effet, cette nouvelle notification n'avait pas pour but de faire obstacle à la réalisation forcée mais d'examiner les conditions des enchères de la manière la plus avantageuse dans son cas vu que la radiation d'hypothèques légales du registre foncier aurait permis à l'acquéreur d'obtenir un financement plus avantageux. Elle ajoute que la modification de l'état des charges n'a pas été communiquée aux intéressés avant la tenue des enchères, mais seulement lors de cette vente, alors qu'elle aurait pu influencer le résultat des enchères.

E. 5.2

La réalisation du gage a lieu conformément aux règles applicables à la réalisation après saisie (art. 156 al. 1 in initio cum 122 à 143b LP). Selon l' art. 140 LP , avant de procéder aux enchères, le préposé 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 (al. 1). Le préposé communique cet état aux intéressés, en leur assignant un délai de dix jours pour former opposition. Les art. 106 à 109 sont applicables (al. 2). Le préposé fait procéder, en outre, à une estimation de l'immeuble et en communique le résultat aux intéressés (al. 3). L'état des charges renseigne donc sur les droits réels et les obligations réelles qui grèvent l'immeuble. D'une part, l'acquéreur doit avoir connaissance des charges qu'il reprendra avec le bien-fonds et, d'autre part, les créanciers gagistes intéressés doivent savoir, en rapport avec la distribution des deniers, quels sont les droits qui précèdent leurs prétentions et lesquels sont sur le même pied. Les effets de l'état des charges se limitent à la procédure de poursuite en cours (ATF 129 III 246 consid. 3.1; arrêt 5A_394/2014 du 21 juillet 2014 consid. 4.1.2). Si l'état des charges n'est pas contesté dans le délai de dix jours, il devient définitif et les droits qui y figurent sont considérés comme reconnus par tous les intéressés pour la poursuite en cours (art. 37 al. 2 ORFI ; ATF 121 III 24 consid. 2b; 120 III 20 consid. 1; cf. aussi ATF 135 III 545 consid. 2.4 et arrêt 7B.52/2006 du 12 septembre 2006 consid. 3 [état

de collocation]). Même si des nouvelles enchères doivent être fixées, l'état des charges dressé pour les précédentes fait également règle (art. 65 al. 1 ORFI ; arrêt 7B.172/2001 du 3 août 2001 consid. 2c). Un état des charges définitif peut toutefois être modifié d'office, en tout temps, s'il a été établi en violation de règles de procédure impératives, parce qu'instituées dans l'intérêt public ou dans l'intérêt d'un nombre indéterminé de tiers, en raison d'une omission fautive du préposé (ATF 121 III 24 consid. 2b; 120 III 20 consid. 1), ou lorsque des faits nouveaux postérieurs à l'établissement de l'état des charges surviennent et qu'une procédure d'épuration ultérieure est le seul moyen de sauvegarder certains droits et des intérêts importants. En outre, lors de la distribution des deniers, il convient de tenir compte d'un changement de la situation de droit intervenu après l'établissement de l'état des charges, ce qui a pratiquement les mêmes effets que la modification de l'état des charges; de même, une révision de l'état des charges pourrait être envisagée en raison de faits nouveaux (ATF 113 III 17 consid. 2 et les références; arrêt 5A_445/2011 du 11 janvier 2012 consid. 4.3). Un auteur relève qu'un créancier dont le droit a été admis à l'état des charges peut en tout temps renoncer à ce droit durant la procédure. L'office doit adapter l'état des charges et, selon des circonstances que cet auteur ne précise pas, le communiquer à nouveau aux autres intéressés (FEUZ, in Basler Kommentar, SchKG I, 2 ème éd., 2010, n° 121 ad art. 140 LP).

E. 5.3

En l'espèce, c'est à raison que l'autorité supérieure de surveillance a jugé que le retrait des productions du titulaire d'une hypothèque légale privilégiée n'imposait pas à l'office de communiquer à nouveau aux intéressés l'état des charges définitif et d'ouvrir une nouvelle procédure d'épuration. La recourante se trompe lorsqu'elle soutient que cette modification a pour effet de permettre à l'acquéreur d'obtenir un financement plus avantageux. En effet, comme l'ont relevé les magistrats cantonaux, les personnes présentes lors de la vente aux enchères ont été dûment informées du retrait des productions précitées et le montant des hypothèques légales privilégiées est dans tous les cas prélevé par préférence sur le prix de vente (art. 45 al. 1 et 46 ORFI), de sorte que cette charge n'implique pas de modification du prix de vente pour l'acquéreur. Il suit de là que le grief de violation de l' art. 140 LP doit être rejeté.

E. 6

La seconde question qui se pose est celle de l'octroi d'un sursis à la vente aux enchères.

E. 6.1

La recourante se plaint de la violation de l' art. 123 LP . Elle expose qu'elle a déposé sa demande de sursis le 4 octobre 2018, soit avant la vente litigieuse, que son engagement était, outre les frais, de désintéresser complètement le créancier gagiste par la reprise de la dette hypothécaire par un tiers et que la durée du sursis sollicité était d'un mois seulement. Elle précise que l'office avait connaissance des démarches entreprises et que le refinancement était à bout touchant.

E. 6.2

Selon l' art. 123 al. 1 LP , auquel renvoie l' art. 143a LP , si le débiteur rend vraisemblable qu'il peut acquitter sa dette par acomptes et s'il s'engage à verser à l'office des acomptes réguliers et appropriés, le préposé peut renvoyer la réalisation de douze mois au plus, une fois le premier versement effectué. L'ajournement de la vente est une faveur accordée au débiteur. Les conditions auxquelles elle est subordonnée doivent, par conséquent, être strictement observées. Dans la mesure où il s'agit de savoir si la décision de l'office est

justifiée en fait (question d'opportunité et d'appréciation), seules les autorités cantonales de surveillance sont tenues de réexaminer la décision de l'office avec un plein pouvoir de cognition, le Tribunal fédéral faisant pour sa part preuve de retenue (arrêt 5A_347/2015 du 30 juin 2015 consid. 3.1.2 et les références). La requête de sursis doit être déposée au plus tard avant que la vente ne soit ordonnée (arrêt 5A_25/2011 du 18 avril 2011 consid. 4.1, non publié aux ATF 137 III 235). Néanmoins, si la requête intervient après la publication de la vente ou postérieurement à d'autres mesures préparatoires de la vente, elle peut encore être admise pour autant que le débiteur s'acquitte immédiatement non seulement de l'acompte fixé mais aussi des frais occasionnés par les préparatifs et le renvoi de la vente (cf. art. 32 al. 1 ORFI). Au demeurant, celui qui dépose sa requête tardivement, en tout cas le jour même de la vente, risque de se voir opposer un rejet au motif que l'office n'est tout simplement plus en mesure d'examiner de manière circonspecte les conditions et les modalités du sursis (ATF 82 III 33 [35]). Un auteur propose que la requête de sursis soit déposée au moins un demi jour ouvrable avant le début de la vente aux enchères (SUTER, in Basler Kommentar, SchKG I, 2 ème éd., 2010, n° 12 ad art. 123 LP).

E. 6.3

En l'espèce, si on peut douter que sa demande de sursis du 4 octobre 2018 soit tardive, la recourante ne démontre en revanche pas l'arbitraire de la constatation selon laquelle, ce jour-là, l'exigence légale du paiement immédiat de l'acompte fixé et des frais n'était pas remplie. Elle ne fait que prétendre que l'office avait connaissance de démarches dans ce sens, ce qui est manifestement insuffisant à cet égard. Le sursis à la vente ne pouvait dès lors qu'être refusé. Elle n'attaque pas non plus la constatation selon laquelle le courriel de D._____ SA du 5 octobre 2018 n'avait pas été porté à la connaissance de l'office avant la vente aux enchères. Au demeurant, s'il fallait déduire de la transmission de ce courriel qu'une nouvelle demande était déposée le jour même de la vente, la qualification de tardive n'aurait alors pas contrevenu à l' art. 123 LP vu le pouvoir d'appréciation des autorités de poursuite dans l'application de cette norme.

E. 7

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée et l'adjudicataire ayant renoncé à se déterminer sur l'effet suspensif et n'ayant pas été invités à se déterminer au fond, aucuns dépens ne sont dus (art. 68 al. 1 LTF).

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