

# BGer 5A 40/2025 vom 9. Mai 2025

Bundesgericht, 2025-05-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_40\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_40_2025)

FR: TF 5A 40/2025 du 9 mai 2025

IT: TF 5A 40/2025 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). Le recourant, 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).

### 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

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. 3**

L'autorité cantonale a d'abord déclaré irrecevable le grief de fait, faute pour le recourant d'invoquer la violation d'une norme à l'appui de ce grief et d'exposer la pertinence des faits en cause ou lesquels d'entre eux il aurait allégués dans sa plainte. Elle a ajouté qu'elle avait complété d'office l'état de fait. Ensuite, elle a retenu que, lors de la séance d'enchères, l'office avait lu un résumé des trois lettres reçues par des tiers en lien avec l'immeuble uuu, ainsi que le courriel qu'il venait de recevoir de la part du recourant, dans lequel ce dernier se déterminait sur ces trois lettres; le résumé des trois lettres et le courriel précités figuraient au procès-verbal de la séance d'enchères. Elle a relevé que, dans sa plainte, le recourant n'avait pas contesté la teneur du procès-verbal, ni par conséquent la manière dont les lettres en cause y étaient résumées, mais qu'il avait uniquement fait valoir qu'avant de procéder à cette lecture, l'office aurait dû vérifier la véracité du contenu de ces lettres. Par ailleurs, l'autorité cantonale a jugé que le recourant ne procédait pas au début d'une démonstration de la violation de l' art. 230 CO ; il n'essayait pas non plus de démontrer que les résumés qui avaient été lus par l'office aux personnes présentes contenaient des faits erronés qui auraient pu s'apparenter à des manoeuvres illicites. Or dans la mesure où le recourant ne contestait pas la réalité des procédures administratives évoquées dans les courriers, aucune manoeuvre frauduleuse ne pouvait être retenue. Par ailleurs, l'autorité cantonale a considéré que, outre que le recourant n'intervenait qu'en qualité de débiteur propriétaire, il n'incombait pas aux autorités de poursuite d'établir que les faits portés à la connaissance des personnes présentes lors de la séance d'enchères étaient des faits essentiels. Selon elle, le devoir d'information incombant à l'office portait sur des faits susceptibles d'être essentiels pour la prise de décision d'un participant aux enchères et il suffisait de constater que l'existence de plusieurs procédures administratives en lien avec l'immeuble uuu ne ressortait pas du dossier d'enchères alors qu'il était manifeste que ces éléments devaient être portés à la connaissance des personnes présentes, car ils pouvaient entrer en ligne de compte dans les paramètres fondant leur décision d'acquiescer.

### **E. 4**

Le recourant se plaint d'irrégularités dans les actes préparatoires de la vente aux enchères et le jour de cette vente en raison de la lecture des courriers de Me H.\_\_\_\_\_ et de la violation du devoir de l'office de vérifier si les faits communiqués étaient essentiels. Dans un grief de fait, il reproche à l'autorité cantonale d'avoir retenu que l'office avait lu un résumé et non l'entier des courriers de Me H.\_\_\_\_\_, qu'il n'avait pas contesté la lecture de ces courriers lors de la visite du 24 janvier 2024 et qu'il ne s'était pas opposé à cette lecture lors de la vente aux enchères. Il lui reproche aussi d'avoir fait abstraction que Me D.D.\_\_\_\_\_, fils de feu D.E.\_\_\_\_\_, est le véritable auteur des courriers litigieux, qu'il a fondé C.\_\_\_\_\_ SA pour intervenir dans la vente aux enchères et qu'il est intervenu dans la procédure pour décourager les acheteurs potentiels. Dans des griefs de droit, il soutient que l'autorité cantonale a considéré à tort qu'il fallait démontrer que la manoeuvre illicite avait concrètement altéré le résultat des enchères pour retenir une violation de l' art. 230 CO et que, alors que les immeubles sont vendus de toute façon sans garantie, l'office peut lire tout et n'importe quoi sans vérification en laissant à la charge du débiteur de démontrer les erreurs des informations données. Le recourant considère également que l'autorité cantonale aurait dû examiner la pertinence des informations données par l'office relatives à la concession d'usage de port, au logement créé au rez-inférieur et aux dépendances dans les bâtiments alors que ces informations procèdent d'une manoeuvre

illicite au sens de l' art. 230 CO . Enfin, il considère que l'office a violé l' art. 24 al. 1 ch. 4 CO , qu'il peut invoquer cette violation pour démontrer que l'office a communiqué des " faits qui sont en réalité non essentiels, lesquels conduiraient à dissuader les acheteurs d'encherir librement du fait qu'ils craindraient de faire une mauvaise acquisition ". Il expose ensuite que les faits allégués par Me D.D.\_\_\_\_\_, agissant par l'entremise de Me H.\_\_\_\_\_, ou la Commune n'étaient pas essentiels et n'avaient donc pas à être communiqués, que l'office a violé son devoir d'information en ne vérifiant pas la véracité de ces informations et qu'il a donné plus de crédit à la version de Me D.D.\_\_\_\_\_ en lisant lui-même les courriers de celui-ci alors qu'il a dû, pour sa part, se déterminer seul.

## **E. 5**

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

### **E. 5.1**

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. 5.2**

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. 5.3**

En l'espèce, le grief d'arbitraire dans l'établissement des faits ( art. 9 Cst. ) soulevé par le recourant n'a pas de consistance. Sur le premier point (lecture de l'entier des lettres de Me H. \_\_\_\_\_), non seulement la critique du recourant ne repose sur aucun moyen de preuve, mais on ne perçoit pas la pertinence de ce fait pour le sort de la cause: même à supposer que les lettres litigieuses auraient été lues en entier, cette manière de procéder ne ferait que participer à la démonstration que l'office a fait état d'un conflit sans prendre position, en particulier sans modifier pour autant les conditions de vente. Le recul que l'office aurait pris ou non en lisant dites lettres dans leur intégralité relève de la pure appréciation du recourant et le passage qu'il considère jeter sur lui le discrédit (" M. A. \_\_\_\_\_ a fait preuve de mauvaise foi à plusieurs reprises ") n'est que l'appréciation du mandataire de D.E. \_\_\_\_\_, et non de l'office, sur laquelle il a pu se déterminer. Sur le deuxième point (opposition à la lecture), la critique du recourant n'est pas pertinente: l'autorité cantonale a relevé que le recourant n'avait pas attaqué dans le délai la lecture des courriers de Me H. \_\_\_\_\_ lors de la visite, mais uniquement conclu à la suspension de la réalisation dans sa plainte du 29 janvier 2024. Or le recourant ne fait que se référer à cette plainte, au demeurant rejetée, pour contester ce fait et ne se prévaut d'aucun moyen de preuve pour démontrer qu'il se serait opposé à la lecture des courriers le jour de la vente. Sur le troisième point (les liens entre les différents protagonistes), les faits relatés ne sont l'expression d'aucune manoeuvre illicite; la constitution d'une société anonyme dans le but d'acquérir des immeubles n'est à l'évidence pas illicite, pas plus que la transmission à l'office d'informations sur des procédures existantes concernant l'immeuble à réaliser, quels que soient les éventuels avantages qui en découlent pour le potentiel acheteur. Les griefs de violation du droit soulevés par le recourant sont également manifestement infondés. Son argument selon lequel la communication d'informations ne figurant pas dans le rapport d'expertise risque de décourager les potentiels acheteurs " avant même que le débiteur propriétaire n'ait la possibilité de se déterminer pour rectifier les informations transmises " n'est que pure conjecture. Celui selon lequel, l'immeuble étant vendu sans garantie, l'office n'a pas à communiquer d'autres informations que celles figurant dans l'expertise procède d'une confusion entre les droits découlant de l'exercice de la garantie et ceux découlant de l'invocation d'une erreur. S'agissant du reproche adressé à l'office d'avoir fait une communication en raison du caractère illicite des informations données, le recourant 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 en lien avec des procédures de droit administratif dont aucun de ceux-ci ne conteste l'existence. Au demeurant, il présente une argumentation totalement contradictoire sur le sujet. Il 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 le recourant 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. Son dernier grief en lien avec l' art. 24

CO , outre qu'il n'est pas légitimé à se prévaloir de cette disposition mais seulement des manoeuvres illicites altérant le résultat des enchères à son endroit, se confond avec les précédents. Il suit de là que les griefs doivent tous être rejetés, dans la mesure de leur recevabilité.

#### **E. 6**

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 du recourant, qui succombe ( art. 66 al. 1 LTF ). Aucuns dépens ne sont dus ( art. 68 al. 1 et 3 LTF ).

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