

# **BGer 5A 500/2017 vom 27. September 2017**

Bundesgericht, 2017-09-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_500\\_2017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_500_2017)

FR: TF 5A 500/2017 du 27 septembre 2017

IT: TF 5A 500/2017 del 27 settembre 2017

## **Regeste**

conditions de vente, mise à prix | Droit des poursuites et faillites

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le recours a été déposé en temps utile ( art. 100 al. 2 let. a LTF ) à l'encontre d'une décision finale ( art. 90 LTF ; ATF 133 III 350 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). Le plaignant, qui a succombé devant la cour cantonale, a qualité pour recourir ( art. 76 al. 1 LTF ).

### **E. 2**

Le présent recours porte sur la validité des conditions de vente au regard de l' art. 134 LP . Est dès lors irrecevable le chef de conclusions tendant à l'annulation de l'adjudication du 22 mars 2017, motif pris de certaines déclarations du préposé lors de la vente aux enchères.

### **E. 3.1**

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. 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 qui pourraient se poser, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui ( ATF 140 III 86 consid. 2; 135 III 397 consid. 1.4). En outre, le Tribunal fédéral ne connaît des violations des droits fondamentaux que si de tels griefs ont été invoqués et motivés par le recourant ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF ; ATF 137 II 305 consid. 3.3), c'est-à-dire s'ils ont été expressément soulevés et exposés de façon claire et détaillée ( ATF 142 II 369 consid. 2.1; 141 I 36 consid. 1.3 et les références).

### **E. 3.2**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits constatés dans la décision attaquée ( art. 105 al. 1 LTF ). Il peut rectifier ou compléter d'office les constatations de l'autorité précédente si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire aux termes de l' art. 9 Cst. ( ATF 140 III 264 consid. 2.3), 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 ). Une partie ne peut toutefois pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; elle doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont

contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable, c'est-à-dire arbitraires au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 133 II 249 consid. 1.2.2). Une critique de fait qui ne satisfait pas au principe d'allégation susmentionné (cf. supra, consid 2.1) est irrecevable ( ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références; 133 II 249 consid. 1.4.3).

#### **E. 4**

Le recourant se plaint d'abord d'une constatation manifestement inexacte des faits ( art. 9 Cst. ). Enumérant les différentes pièces qu'il a déposées, il reproche en substance à l'autorité cantonale de ne pas en avoir relaté le contenu alors même que celles-là établissent "les circonstances pertinentes permettant de rédiger" les conditions de vente "de manière à ce que le résultat le plus avantageux puisse être obtenu" ainsi que les éléments qui étaient censés "amener des offres supérieures à la valeur d'estimation du gage". Il demande que l'état de fait soit complété dans le sens exposé dans son acte de recours. Une telle critique frise la témérité. Dans son résumé des griefs du recourant, la Cour des poursuites et faillites a manifestement exposé les éléments dont le recourant prétend qu'ils auraient été arbitrairement ignorés, à savoir le "potentiel important de valorisation", "l'alignement particulièrement favorable de l'immeuble", "l'emprise au sol du bâtiment", "la valeur du terrain", "la comparaison avec les parcelles voisines, notamment la parcelle n o xxx et le prix auquel celle-ci se serait vendue" ainsi que "la rareté du bien" qui après rénovation, "serait très prisé de par son cachet et sa situation et pourrait se vendre à des prix supérieurs à sa valeur intrinsèque".

#### **E. 5**

Le recourant reproche ensuite à l'autorité cantonale d'avoir violé l' art. 134 LP en considérant que les conditions de vente du 2 décembre 2016 ont été établies correctement. Il prétend en bref que l'indication d'une mise à prix à 420'000 fr. était "le minimum raisonnablement admissible" et "un élément absolument nécessaire pour éviter une vente à vil prix et parvenir au résultat le plus avantageux".

##### **E. 5.1**

Pour mettre à l'abri les "intéressés" (cf. art. 125 al. 3 LP ) "d'une réalisation à vil prix par surprise" qui peut résulter de l'application du principe de l'offre suffisante ou de la couverture ( art. 126 LP ), le préposé peut, de cas en cas, fixer dans les conditions de vente une mise à prix (somme à partir de laquelle les offres sont valables) ou une mise à prix indicative (somme à partir de laquelle il espère recevoir des offres). Cette possibilité entre dans son devoir de veiller à ce que les conditions soient arrêtées "de la manière la plus avantageuse". Il jouit en la matière d'un pouvoir d'appréciation dont seul l'abus ou l'excès sont sanctionnés (arrêt 5A\_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.2 publié in B1SchK 2017 p. 19). Le Tribunal fédéral n'intervient ainsi que si l'autorité de surveillance a manifestement retenu des critères inappropriés ou si elle a ignoré des circonstances qui auraient dû impérativement être prises en considération (cf. ATF 142 III 617 consid. 3.2.5; arrêt 5A\_244/2016 du 4 octobre 2016 consid. 4.2 publié in B1SchK 2017 p. 19).

##### **E. 5.2**

En l'espèce, la Cour des poursuites et faillites a considéré que le recourant n'avait pas allégué - et encore moins établi - quelles circonstances démontrant le risque de vente à vil prix par surprise l'office aurait ignorées. Par ses arguments, il remettait en réalité une fois encore en cause l'estimation de l'immeuble. Au demeurant, à les supposer avérés, les éléments qu'il faisait valoir (potentiel de valorisation, alignement, surface, rareté, etc.)

ressortissaient à ceux dont tout acheteur intéressé pouvait se rendre compte facilement, sans qu'il ne soit nécessaire de l' "orienter". L'autorité cantonale a en outre relevé que l'immeuble avait finalement été adjugé pour le prix de 365'000 fr., soit une somme supérieure à celle de 362'000 fr. dont le Tribunal fédéral avait dit qu'elle n'était pas nettement inférieure à la valeur d'estimation de 420'000 fr.

### **E. 5.3**

Le recourant prétend que les éléments qu'il a invoqués démontrent l'existence d'un risque de vente à vil prix par surprise. Il se réfère à cet égard au fait que, lors de la vente aux enchères du 22 mars 2017 qui était régie par les conditions de vente litigieuses, il n'y a eu, en dehors de la surenchère de la créancière hypothécaire, qu'une seule offre pour un montant de 50'000 fr., ce qui laisse penser que le bien aurait pu être adjugé pour ce prix dérisoire. Une telle affirmation qui relève de la spéculation est à l'évidence dépourvue de toute pertinence, ce d'autant plus que l'immeuble a été en définitive adjugé pour la somme de 365'000 fr. Le recourant affirme ensuite en substance que le "potentiel important de valorisation" de son immeuble, son "alignement particulièrement favorable", "l'emprise du bâtiment au sol", la "valeur du terrain", la "rareté du bien" ainsi que la comparaison avec les prix de vente des parcelles voisines sont autant d'éléments sur lesquels les acquéreurs éventuels doivent être "orientés" car ils définissent la réelle valeur de l'objet à réaliser. Cela justifierait, à son avis, l'indication dans les conditions de vente d'une "mise à prix de départ" de 420'000 fr. Ce faisant, et bien qu'il s'en défende, le recourant persiste en réalité à remettre en question l'estimation judiciaire de son bien et à tenter de soumettre l'adjudication à une offre correspondant au minimum à la valeur estimative, position dont la Cour de céans a déjà eu l'occasion de lui préciser qu'elle était vaine (cf. arrêt 5A\_244/2016 du 4 octobre 2016 précité). Les circonstances qu'il invoque n'établissent en effet manifestement pas le risque de vente à vil prix par surprise qui pourrait justifier une mise à prix. Elles plaident, et ce du propre aveu du recourant, pour "la possibilité d'obtenir dans le cadre des enchères une valeur encore plus élevée que l'estimation du gage". Au demeurant, il ressort de la détermination sur recours de l'office du 28 mars 2017 que, lors de la visite de l'immeuble, les amateurs ont été expressément "orientés" sur l'existence d'un second rapport d'expertise daté du 5 septembre 2012 faisant notamment état du potentiel de valorisation de l'immeuble, rapport aussi publié sur la page internet de l'office pour être tenu à disposition des intéressés. Ils ont par ailleurs été renvoyés à contacter la municipalité quant aux possibilités offertes par le règlement communal sur la police des constructions et les diverses lois sur l'aménagement du territoire. Ils ont ainsi dûment été informés des circonstances dont le recourant prétend qu'elles peuvent faire monter les enchères (cf. sur le devoir de l'office de communiquer les éléments susceptibles d'influencer de manière déterminante la décision des intéressés de se porter ou non acquéreurs : HÄBERLIN, in Commentaire ORFI, 2012, n o

### **E. 6**

Selon le recourant, vu les différents motifs invoqués dans le présent recours, son recours cantonal n'était pas dépourvu de chances de succès et, partant, sa requête d'assistance judiciaire devait être admise, la condition de l'indigence étant par ailleurs remplie. Il invoque une violation de l' art. 29 al. 3 Cst. Il se réfère aussi au fait qu'il a obtenu l'assistance judiciaire en première instance. Ce grief est manifestement mal fondé. Le recours à la Cour des poursuites et faillites n'offrait de toute évidence aucune chance de succès, de sorte que cette autorité a refusé à bon droit d'accorder le bénéfice de l'assistance

judiciaire.

#### **E. 7**

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté. Comme il était par ailleurs manifestement dénué de toute chance de succès, la demande d'assistance judiciaire doit être rejetée ( art. 64 LTF ). Les frais judiciaires seront mis à la charge du recourant, mais fixés en tenant compte de sa situation financière obérée (art. 65 al. 2 et 3 et 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés qui n'ont pas été invités à répondre ( art. 68 LTF ).

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