

BGer 5A_674/2021 vom 4. Oktober 2021

Bundesgericht, 2021-10-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_674_2021

FR: TF 5A_674/2021 du 4 octobre 2021

IT: TF 5A_674/2021 del 4 ottobre 2021

Erwägungen

E. 1

Le recours a été déposé en temps utile (art. 46 al. 1 let. b et 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 sur recours 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); la plaignante, qui a succombé devant l'autorité cantonale, 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, compte tenu de l'obligation de motiver qui incombe au recourant en vertu de l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , il n'examine pas toutes les questions juridiques qui peuvent se poser, mais seulement celles qui sont soulevées devant lui (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). L' art. 42 al. 2 LTF exige par ailleurs que le recourant discute les motifs de la décision entreprise et indique précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence). En outre, le Tribunal fédéral ne connaît de la violation des droits fondamentaux que si de tels griefs ont été invoqués et motivés par le recourant (" principe d'allégation "; art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire s'ils ont été expressément soulevés et exposés de façon claire et détaillée (ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 144 II 313 consid. 5.1; 142 II 369 consid. 2.1).

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 établis de façon manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 147 I 73 consid. 2.2; 144 II 246 consid. 6.7; 143 I 310 consid. 2.2 et la référence), 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). 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 aucune 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 147 V 35 consid. 4.2; 143 IV 500 consid. 1.1 et la référence). Le recourant ne peut 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 (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (art. 106 al.

2 LTF ; ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 145 IV 154 consid. 1.1; 141 IV 249 consid. 1.3.1).

E. 3.1.1

Selon l' art. 132a al. 1 LP , également applicable en vertu de l' art. 156 al. 1 LP dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier, la réalisation ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication. Cette compétence exclusive de l'autorité de surveillance vaut 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 (BETTSCHEID, in Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n° 4 ad art. 132a LP ; cf. aussi

infra consid. 3.1.2).

Le délai de plainte de dix jours court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué et pouvait connaître le motif de la contestation (délai relatif; art. 132a al. 2 LP); ce délai ne court pas dès la date de l'adjudication ou la conclusion du contrat de vente, mais dès le moment où les vices qui affectent celui-ci sont connus du plaignant (arrêts 5A_741/2016 du 6 décembre 2016 consid. 5.1; 5A_934/2012 du 12 mars 2013 consid. 3.1 et 3.2 et les références). Le droit de plainte s'éteint un an après la réalisation (délai absolu; art. 132a al. 3 LP). Les délais relatif et absolu ne s'appliquent pas lorsque l'intéressé fait valoir la violation d'une disposition édictée dans l'intérêt public ou dans l'intérêt de personnes qui ne sont pas parties à la procédure (cas de nullité selon l' art. 22 LP); ces violations doivent être relevées d'office, indépendamment de toute plainte (arrêt 5A_741/2016 précité loc. cit. et les références).

L' art. 32 al. 2 LP , dans sa version révisée en vigueur depuis le 1er janvier 2011, prévoit que le délai est réputé observé lorsqu'un office des poursuites ou un office des faillites incompétent est saisi en temps utile; cet office doit alors transmettre sans délai la communication à l'office compétent. Cette disposition codifie la jurisprudence antérieure du Tribunal fédéral (ATF 130 III 515 consid. 4; 100 III 8 consid. 2; BAERISWYL/MILANI/SCHMID, in SK Kommentar SchKG, 4ème éd., 2017, n° 5 ad art. 32 LP) et s'applique donc dans l'hypothèse où une plainte LP est adressée à une autorité de poursuite incompétente (DIETH/WOHL, in Kurzkomentar SchKG, 2ème éd. 2014, n° 29a ad art. 17 LP ; cf. aussi arrêt 5A_514/2011 du 7 novembre 2011 consid. 2.2).

E. 3.1.2

Sous réserve de l'hypothèse où l'adjudication est intervenue sans que le gage ait été préalablement estimé par l'office, la voie de la plainte aux autorités de surveillance n'est ouverte qu'à l'encontre des irrégularités commises dans la procédure préparatoire ou lors de la réalisation (arrêts 5A_359/2016 du 7 septembre 2016 consid. 5.2; 5A_957/2012 du 28 mai 2013 consid. 2.3 et la référence); elle permet en outre d'invoquer des moyens de droit matériel qui concernent la validité de l'adjudication, par exemple les vices du consentement au sens des art. 23 ss CO (arrêts 5A_43/2017 du 12 avril 2017 consid. 2.1; 5A_957/2012 précité loc. cit. et les références).

E. 3.2

L'autorité cantonale a notamment rappelé que la réalisation ne pouvait être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication. A l'instar de l'autorité inférieure de surveillance, elle a considéré que le délai de plainte de dix jours (art. 17 al. 2 LP) avait en l'espèce couru dès la connaissance, par la recourante, des déprédations commises sur les immeubles

concernés, soit, au plus tard le 19 novembre 2020. Partant, dit délai était venu à échéance le (lundi) 30 novembre 2020, à minuit. Déposée le 14 décembre 2020, la plainte l'avait été manifestement tardivement. Contrairement à ce que soutenait la recourante, le courrier que son précédent mandataire avait envoyé le 27 novembre 2020 au préposé ne pouvait pas être interprété comme une plainte qui aurait dû être transmise d'office à l'autorité inférieure de surveillance, en application de l' art. 32 al. 2 LP . En effet, nonobstant l'invocation de la clausula rebus sic stantibus , dit mandataire ne concluait pas - ne fût-ce qu'implicitement - à l'annulation de l'adjudication du 10 septembre 2020, mais se bornait à enjoindre le préposé à " surs[e]oir aux démarches de réquisitions de transfert de propriété en maintenant le blocage des fonds " et à l'informer que sa cliente allait " prochainement " introduire une action (en annulation).

L'autorité cantonale a ensuite confirmé l'avis du premier juge selon lequel l'invocation de la clausula rebus sic stantibus se révélait d'emblée impropre à faire invalider la vente aux enchères. Admettre le contraire reviendrait en effet à éluder le principe d'après lequel, dès l'adjudication, les profits et les risques passent à l'adjudicataire. De plus, la recourante, qui était devenue propriétaire des immeubles visés dès l'adjudication et qui en avait payé la totalité du prix, ne se trouvait pas dans une situation permettant d'envisager l'application de la

clausula rebus sic stantibus , laquelle présupposait nécessairement l'existence d'un facteur temporel. Le cas d'espèce s'apparentait à une "

Einmalschuldverhältnis ", qui excluait précisément l'intervention du juge (ou de l'autorité de surveillance) sur le fondement de ladite

clausula . Le fait que le prix de vente n'avait pas encore été " libéré " et que le préposé n'avait pas encore requis l'inscription de la recourante au registre foncier ne modifiait pas la nature de cette relation. Cet état de choses résultait en effet uniquement de la contestation de l'adjudication par la recourante, dont la plainte et le recours avaient, de surcroît, été assortis de l'effet suspensif.

L'autorité cantonale a enfin constaté que la recourante, à juste titre, n'arguait pas de la nullité de l'adjudication au sens de l' art. 22 LP .

E. 3.3

Invoquant l'arbitraire dans la constatation des faits, la recourante soutient, en substance, que l'autorité cantonale aurait dû retenir que, par le courrier du 27 novembre 2020 de son précédent conseil, elle avait manifesté son intention de ne pas maintenir l'acte d'adjudication et, par le blocage des fonds versés, de répéter ce qu'elle avait payé. Sauf à violer l'interdiction du formalisme excessif ainsi que les art. 17 et 132a LP , l'autorité précédente aurait aussi dû retenir que ce courrier pouvait être compris par le préposé comme une plainte dirigée à l'encontre de l'adjudication, qui, déposée dans le délai, aurait dû être traitée.

Ce faisant, la recourante occulte complètement le fait que l' art. 32 al. 2 LP - dont elle se prévalait expressément devant l'autorité cantonale - ne donne pas aux parties le droit de déposer leur acte auprès de l'autorité (incompétente) de leur choix, en lui laissant le soin de le faire suivre à l'autorité compétente. L'application de l' art. 32 al. 2 LP suppose bien plutôt que l'intéressé se soit trouvé dans l'erreur sur l'autorité qu'il devait saisir, respectivement qu'il ait de bonne foi cru adresser son acte à l'autorité compétente pour en connaître (cf.

arrêt 5A_421/2012 du 20 décembre 2012 consid. 3.1; BAERISWYL/MILANI/ SCHMID, op. cit., n° 16 ad art. 32 LP ; JENT-SØRENSEN, Das kantonale Verfahren nach Art. 20a Abs. 3 SchKG: ein Relikt und die Möglichkeit einer Vereinheitlichung, BLSchK 2013 p. 89 ss [106]). Le fait pour un justiciable de s'adresser consciemment et volontairement à une autorité incompétente, alors que l'autorité compétente lui est connue, ne saurait être protégé au regard du principe de la bonne foi, l'obligation de transmettre l'acte considéré selon l' art. 32 al. 2 LP n'entrant pas en ligne de compte dans une telle hypothèse (ATF 145 III 487 consid. 3.4.5; STAEHELIN, in Basler Kommentar SchKG, Ergänzungsband, 2017, ad n° 6b ad art. 32 LP). En l'occurrence, il n'est pas contesté que la recourante était dûment représentée par un mandataire professionnellement qualifié et que le courrier du 27 novembre 2020 adressé à l'office est de sa main. Or l'on ne saurait raisonnablement considérer qu'un avocat ignore l'institution de la plainte LP - dont la recourante reconnaît à juste titre qu'il s'agit de la seule voie à disposition pour remettre en cause l'adjudication litigieuse (recours p. 13 et 15) - et puisse se tromper sur l'autorité compétente pour traiter son acte. Les faits retenus par la décision attaquée démontrent au contraire très clairement que l'ancien conseil de la recourante a volontairement et consciemment déposé son courrier du 27 novembre 2020 auprès de l'office, incompétent pour statuer sur une plainte LP. Il ne s'agissait donc pas d'une erreur de sa part, ce d'autant qu'il demandait également, dans ledit courrier, qu'une décision avec indication des voies de droit soit rendue en cas de rejet de sa requête. L'office pouvait ainsi partir du principe que la recourante n'entendait pas alors porter plainte auprès de l'autorité (inférieure) de surveillance. Conformément à la jurisprudence susrappelée, le courrier litigieux ne saurait dès lors être de bonne foi assimilé à une plainte, comme l'autorité cantonale l'a correctement retenu. L'office n'avait ainsi pas à le transmettre à l'autorité de surveillance, de sorte que le délai de plainte n'a pas pu être préservé par ce biais. Les arguments que la recourante entend tirer " des éléments [ayant précédé] la communication du 27 novembre 2020 ", soit essentiellement des courriers que son ancien conseil a adressés à l'office, n'y changent rien.

La confirmation du constat de la tardiveté - et donc de l'irrecevabilité -de la plainte dispense le Tribunal fédéral d'examiner le bien-fondé du raisonnement superfétatoire de l'autorité cantonale en lien avec l'invocation de la

clausula rebus sic stantibus , étant par ailleurs précisé que la recourante n'a pas conclu à la constatation de la nullité des enchères, ni fait valoir un motif de nullité (art. 22 LP).

E. 4

En définitive, le recours doit être rejeté. La recourante, qui succombe, supportera les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens (art. 68 al. 3 LTF).

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