

VD_FINDINFO Plainte / 2016 / 17 vom 8. April 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-04-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2016___17

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2016 / 17 du 8 avril 2016

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2016 / 17 del 8 aprile 2016

Regeste

POURSUITE EN RÉALISATION DE GAGE, GAGE IMMOBILIER, VENTE AUX ENCHÈRES FORCÉES, PLAINTE{LP}, RÉQUISITION DE RÉALISER, OBSERVATION DU DÉLAI, COMMUNICATION, CONTESTATION DE LA RÉALISATION, ÉTAT DES CHARGES, SURSIS À LA RÉALISATION | 123 LP, 140 al. 1 LP, 140 al. 2 LP, 154 LP, 155 al. 2 LP, 18 al. 1 LP, 34 al. 1 LP, 29 al. 2 ORFI, 36 al. 2 ORFI, 37 al. 2 ORFI, 99 al. 2 ORFI

Erwägungen

E. 29

janvier 2015. Il résulte de ce qui précède que la réquisition de vente déposée le 25 juillet 2013 par la poursuivante a été déposée plus de six mois après la notification du commandement de payer et moins de deux ans après cette notification. Les délais de l'art. 154 LP ont donc été respectés. Contrairement à ce que soutient la recourante, il n'y avait ainsi pas lieu de faire application de l'art. 9 al. 2 Oform. Pour le reste, la poursuivante a déposé sa réquisition de vente le 25 juillet 2013 en se prévalant du prononcé de mainlevée du 5 juin 2013. Un éventuel recours contre ce prononcé n'ayant pas d'effet suspensif de par la loi (art. 325 al. 1 CPC [Code de procédure civile ; RS 272]), celui-ci était alors exécutoire. La poursuivante était donc légitimée à requérir la vente. L'Office, quant à lui, était tenu de donner suite à cette réquisition (cf. art. 155 LP). L'effet suspensif accordé par le Président de la Cour des poursuites et faillites le 23 octobre 2013 a eu pour seul effet de bloquer la procédure de réalisation entreprise (voir mutatis mutandis ATF 130 III 657 consid. 2.2.2, JdT 2005 II 138, dans lequel le Tribunal fédéral a considéré que l'octroi, par le juge, de l'effet suspensif au recours contre le prononcé de mainlevée de l'opposition bloque dans ses effets la commination de faillite valablement établie auparavant). L'Office n'était dès lors plus autorisé à poursuivre les opérations de réalisation. Il l'était encore moins dès le moment où la décision de mainlevée du 5 juin 2013 a été annulée par la Cour des poursuites et faillites. Il ressort toutefois du dossier que l'Office n'a précisément plus rien entrepris dans le cadre de cette poursuite jusqu'au 30 janvier 2015, date à laquelle l'avis de l'art. 139 LP a été adressé à la recourante notamment. Or, à cette date, le recours déposé par la poursuivie contre l'arrêt cantonal confirmant la mainlevée de l'opposition au commandement de payer dans la poursuite en cause avait été déclaré irrecevable par le Tribunal fédéral. Le commandement de payer était dès lors libre d'opposition. Il s'ensuit qu'en définitive, aucune opération de réalisation n'a été entreprise par l'Office sur la base d'un commandement de payer non exécutoire. Le moyen soulevé par la recourante en lien avec la réquisition de vente du 25 juillet 2013 n'a donc aucun fondement. IV. a) La recourante soutient que l'évaluation de l'immeuble ne lui a pas été communiquée et qu'elle a ainsi été privée de la possibilité de solliciter une seconde estimation. b) Selon la

jurisprudence du Tribunal fédéral, l'office des poursuites peut communiquer le résultat de son estimation par avis séparé, mais n'est pas obligé de suivre cette procédure. Conformément à l'art. 29 al. 2 ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42), la publication doit mentionner le montant de l'estimation. Sur la base de l'art. 99 al. 2 ORFI, ce n'est que si le résultat de l'estimation n'est pas inséré dans la publication de la vente conformément à l'art. 29 ORFI que l'office des poursuites doit le communiquer séparément, avec l'avis que, dans le délai de plainte, une nouvelle estimation par des experts peut être requise. La limitation susmentionnée n'est pas fortuite. Elle se fonde sur la conception que, si l'estimation est mentionnée dans la publication de la vente aux enchères, il n'est pas indispensable de mentionner séparément la possibilité de contester le résultat de l'évaluation auprès de l'autorité de surveillance (ATF 137 III 235 consid. 3.1, JdT 2014 II 157). c) En l'espèce, le résultat de l'estimation de l'immeuble figure dans les publications de la vente parues dans la FAO et la FOSC le 6 février 2015. Ce seul constat suffit, au vu de la jurisprudence précitée, pour rejeter les griefs de la recourante, indépendamment de la question de savoir si l'avis spécial du 30 janvier 2015 lui est bien parvenu. V. a) La recourante soulève, de manière générale, l'existence de problèmes dans la communication des actes de l'Office. Elle soutient ne pas avoir reçu certains d'entre eux, en particulier l'avis de réception de la réquisition de vente du 2 août 2013, l'envoi du 23 mars 2015 contenant les conditions de vente, les envois des 24 mars et 20 avril 2015 relatifs au délai pour ouvrir action en contestation des droits inscrits à l'état des charges ainsi que les avis de réception des réquisitions de vente déposées par d'autres créanciers. b) En vertu de l'art. 34 LP, les communications, les mesures et les décisions des offices et des autorités de surveillance sont notifiées par lettre recommandée ou d'une autre manière contre reçu, à moins que la loi n'en dispose autrement. Lorsque le destinataire d'une notification n'est pas atteint et qu'un avis de retrait est déposé dans sa boîte aux lettres ou dans sa case postale, l'envoi est, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, considéré comme notifié au moment où il est retiré. Si le retrait n'a pas lieu dans le délai de garde de sept jours, l'envoi est réputé notifié le dernier jour de ce délai pour autant que le destinataire dût s'attendre à cette notification. Cette jurisprudence n'est cependant applicable que lorsque la notification d'un acte officiel doit être attendue avec une certaine vraisemblance (ATF 130 III 396 consid. 1.2.3, JdT 2005 II 87, et les réf. citées). Ces principes valent également en droit des poursuites et des faillites (ATF 123 III 492 consid. 1, JdT 1999 II 109, et les réf. citées ; Nordmann, Basler Kommentar, n. 8 ad art. 34 SchKG [LP]). c) En l'espèce, la recourante ne soutient pas, à juste titre, que les actes en cause auraient dû faire l'objet d'une publication (art. 35 LP) ou d'une notification formelle (art. 64 LP). Les plis concernés lui ont tous été adressés par courrier recommandé. Ils ont systématiquement été retournés à l'Office avec la mention « non réclamé ». Pour chacun d'eux, la preuve de l'expédition a été suffisamment apportée par la production d'une copie de l'enveloppe qui contenait l'acte en cause, timbrée le jour de l'envoi et munie de son code à barres ainsi que de la mention « non réclamé » avec laquelle elle est venue en retour à l'expéditeur, et/ou par la production du suivi « track & trace ». Il n'est par ailleurs pas contesté que la recourante, compte tenu des nombreuses poursuites et saisies en cours, devait s'attendre à recevoir des actes officiels de l'Office, comme la cour de céans l'a du reste déjà retenu dans une autre affaire la concernant (CPF, 5 novembre 2014/53). En d'autres termes, les envois en cause sont réputés avoir été valablement notifiés à la recourante. Les irrégularités dénoncées en lien avec la communication de ces actes sont donc inexistantes. VI. a) La recourante soutient que l'état des charges laisse apparaître une

créance qui n'aurait manifestement aucun lien avec l'immeuble. Elle soutient avoir soulevé ce grief en première instance, reproche à l'autorité inférieure de ne pas l'avoir examiné et conclut à l'existence d'une violation de son droit d'être entendue. b) Avant de procéder aux enchères, le préposé dresse l'état des charges qui grèvent l'immeuble en se fondant sur les productions des ayants droit et les extraits du registre foncier (art. 140 al. 1 LP, applicable par renvoi de l'art. 156 LP, et art. 36 al. 2 ORFI, applicable par renvoi de l'art. 102 ORFI). Il le communique aux intéressés en leur assignant un délai de dix jours pour former opposition, c'est-à-dire pour « contester l'existence, l'étendue, le rang ou l'exigibilité d'un droit inscrit à l'état des charges » (art. 37 al. 2 ORFI, applicable par renvoi de l'art. 102 ORFI), faute de quoi le droit est considéré comme reconnu par l'intéressé pour la poursuite en cours (art. 140 al. 2 LP et art. 37 al. 2 ORFI). c) En l'espèce, il ne ressort pas des écritures déposées en première instance et du procès-verbal de l'audience que la recourante aurait soulevé le grief en question devant l'autorité inférieure. Une violation de son droit d'être entendue peut ainsi être écartée. Pour le reste, la recourante, qui a manifestement reçu l'état des charges puisqu'elle l'a contesté par lettre du 20 mars 2015, n'a en revanche pas agi dans le délai qui lui a été imparti par l'Office par avis du 20 avril 2015, lequel, comme on l'a vu (cf. supra : consid. V. c)), est réputé lui avoir été valablement notifié. La créance en cause pouvait donc être considérée comme reconnue dans le cadre de la poursuite en cours. Ce moyen n'a ainsi aucun fondement. VII. a) La recourante se plaint également du fait que la réquisition de vente déposée par la créancière Société coopérative [...] le 17 juin 2014 ne lui aurait pas été transmise dans les trois jours suivant sa réception par l'Office, en violation de l'art. 155 al. 2 LP, ce qui justifierait l'annulation de la procédure de réalisation. b) L'art. 155 al. 2 LP dispose que l'office des poursuites informe dans les trois jours le débiteur de la réquisition de réalisation. Le délai commence à courir dès la réception de la réquisition par l'office. Il s'agit toutefois d'un délai d'ordre (Foëx, op. cit. , n. 6 ad 155 LP et la réf. citée). c) Il résulte de ce qui précède qu'un éventuel non-respect du délai fixé à l'art. 155 al. 2 LP par l'Office serait sans conséquence sur la validité de la procédure de réalisation, dès lors qu'il ne s'agit que d'un délai d'ordre. Ce grief est donc lui aussi sans fondement. VIII. a) La recourante fait valoir que certaines réquisitions de vente d'autres créanciers ont été annulées par décision du Président du Tribunal d'arrondissement de la Côte le 23 décembre 2013. Ce fait n'est pas contesté, mais la recourante n'expose pas en quoi il serait de nature à justifier l'annulation de la vente aux enchères intervenue le 17 juin 2015 à la suite de la réquisition de vente de la Banque G._____. b) La recourante fait valoir en outre qu'elle a bénéficié d'un sursis, au sens de l'art. 123 LP, dans un certain nombre de poursuites. L'Office ne le conteste pas, mais soutient que les acomptes n'ont pas été versés à temps. aa) Selon l'art. 123 al. 1 LP (applicable par renvoi de l'art. 156 al. 1 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 poursuites des acomptes réguliers et appropriés, le préposé peut renvoyer la réalisation de douze mois au plus, une fois le premier versement effectué. Un sursis à la réalisation ne peut être accordé qu'une fois dans la même poursuite (Foëx, op. cit. , n. 17 ad art. 123 LP ; Gilliéron, op. cit. , n. 22 ad art. 123 LP). Le préposé fixe le montant des acomptes et la date des versements ; ce faisant, il tient compte tant de la situation du débiteur que de celle du créancier (art. 123 al. 3 LP). Il a la compétence de modifier sa décision, d'office ou à la demande du créancier ou du débiteur, pour l'adapter aux circonstances (art. 123 al. 5, 1 re phrase, LP). Le sursis est caduc de plein droit lorsqu'un acompte n'est pas versé à temps (art. 123 al. 5, 2 e phrase, LP) et ce, quelle que soit la cause du retard (Gilliéron, op. cit. , n. 38 ad art. 123 LP). Dans ce cas, l'office des poursuites doit

procéder immédiatement à la réalisation sans nouvelle réquisition du poursuivant (TF 5A_347/2015 consid. 3.1.2 et les arrêts cités ; Gilliéron, op. cit. , n. 39 ad art. 123 LP). L'ajournement de la vente est une faveur accordée au débiteur. Les conditions auxquelles elle est subordonnée doivent, par conséquent, être strictement observées. Si le débiteur ne s'acquitte pas ponctuellement au jour fixé, l'office des poursuites n'est pas autorisé à le sommer de le faire dans un délai subséquent, ce sursis étant alors caduc. De même, il ne suffit pas au poursuivi de verser l'acompte arriéré pour faire révoquer la réalisation (TF 5A_347/2015 précité consid. 3.1.2 et les réf. citées). bb) En l'espèce, il ressort effectivement du dossier que la recourante a bénéficié de sursis dans le cadre de plusieurs poursuites en octobre 2014. La recourante n'a toutefois pas établi avoir versé à temps l'intégralité des acomptes fixés. Elle ne le prétend du reste même pas. Par conséquent, ces sursis étaient caducs et ne constituaient en aucune manière un obstacle à la vente. Ce moyen est donc lui aussi infondé. IX. En conclusion, le recours doit être rejeté. Le prononcé attaqué n'est pas confirmé dans la mesure où il déclarait la plainte irrecevable, question que la cour de céans a laissée ouverte pour examiner la plainte au fond. Les procédures de plainte et de recours contre une décision sur plainte sont gratuites (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35] ; Cometta/Möckli, Basler Kommentar, n. 24 ad art. 20a SchKG [LP]) et il ne peut être alloué de dépens dans ces procédures (art. 62 al. 2 OELP).

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