

VD_FINDINFO Plainte / 2017 / 15 vom 15. Juni 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-06-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2017___15

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2017 / 15 du 15 juin 2017

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2017 / 15 del 15 giugno 2017

Regeste

DROIT D'ÊTRE ENTENDU, PROCÉDÉ TÊMÉRAIRE, CONDITIONS DES ENCHÈRES, PLAINTE{LP} | 29 al. 2 Cst., 134 LP, 18 al. 1 LP, 20a al. 2 ch. 5 LP, 117 let. b CPC (CH)

Erwägungen

E. 18

al. 1 LP (loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) et 28 al. 1 LVLP (loi vaudoise d'application de la LP ; RSV 280.05). Suffisamment motivé (art. 28 al. 3 LVLP), il est recevable, de même que les pièces qui y étaient jointes (art. 28 al. 4 LVLP). Les déterminations de l'Office et les pièces qu'il a produites, ainsi que les déterminations des intimées Banque R._____ et A._____, sont recevables (art. 31 al. 1 LVLP). II. a) Le recourant invoque en premier lieu une violation de son droit à recevoir une décision motivée, découlant de son droit d'être entendu. b) Le droit d'être entendu consacré à l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale ; RS 101) implique l'obligation pour le juge de motiver sa décision afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision ; il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à ceux qui lui apparaissent pertinents (ATF 136 I 229 consid. 5.2 ; cf. pour la procédure de plainte LP : TF 5A_741/2016 du 6 décembre 2016 consid. 3.3.1 et les réf. cit.). Savoir si la motivation présentée est convaincante est une question distincte de celle du droit à une décision motivée. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision des juges, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (TF 5A_741/2016, eod. loc. ; ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). L'art. 20a ch. 4 LP traduit dans la LP l'obligation pour les autorités de surveillance de première et de seconde instance de motiver leurs décisions ; l'art. 27 al. 1 LVLP traduit cette obligation dans le droit vaudois. Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle de caractère formel, dont la violation doit entraîner l'annulation de la décision, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 135 I 187 consid. 2.2). Une violation du droit d'être entendu peut toutefois être réparée dans le cadre de la procédure de recours lorsque l'irrégularité n'est pas particulièrement grave et pour autant que la partie concernée ait la possibilité de s'exprimer et de recevoir une décision motivée de la part de l'autorité de recours disposant d'un pouvoir d'examen complet en fait et en droit. Une réparation du vice procédural est également possible lorsque le renvoi à l'autorité inférieure constitue une vaine formalité, provoquant un allongement inutile de la procédure, incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable

(ATF 137 I 195 consid. 2.3.2). c) Le recourant fait valoir que l'autorité inférieure de surveillance « n'a pas pris en compte toute son argumentation et tous les éléments déposés lors de l'audience de plainte, alors même que ceux-ci étaient censés accréditer le risque de vente à vil prix qui [réd. : selon elle] n'aurait, jusqu'alors, pas été suffisamment démontré et qui, selon le Tribunal fédéral, ne résulterait pas uniquement du fait que la vente est déjà intervenue par le passé à un montant de Fr. 362'000.- ». Cette autorité aurait uniquement renvoyé à l'argumentation que le Tribunal fédéral a développée dans son arrêt du 4 octobre 2016 sur le risque de vente à vil prix et sur le pouvoir d'appréciation du préposé. Elle n'aurait pas pris position précisément sur chacun des éléments avancés par le plaignant pour déterminer si et dans quelle mesure ceux-ci faisaient naître un tel risque de vente à vil prix « de telle sorte qu'il paraisse nécessaire de fixer une mise à prix (indicative) pour que l'on puisse admettre que les conditions de vente ont été rédigées de la manière la plus avantageuse ». Dans toute son argumentation, le recourant n'expose pas précisément quels sont les éléments qu'il aurait avancés lors de l'audience et qui n'auraient pas été pris en compte par l'autorité de surveillance. Il ne fournit a fortiori pas non plus de raisonnement qui permette de comprendre que, s'ils avaient été pris en considération, ces éléments auraient dû conduire à accueillir ses conclusions. Dans ces conditions, le moyen tiré de la violation du droit d'être entendu doit être écarté. Du reste, à supposer que les éléments en question soient ceux que le recourant invoque à l'appui de ses conclusions en réforme, ce moyen de nullité doit être rejeté, pour les raisons exposées ci-après (cf. consid. III et IV).

III. a) L'autorité inférieure de surveillance a relevé qu'il ressortait des considérants de l'arrêt du Tribunal fédéral que le préposé pouvait (et non devait) fixer dans les conditions des enchères une mise à prix indicative, voire une mise à prix afin de mettre à l'abri les intéressés d'une réalisation à vil prix par surprise, pouvant résulter de l'application du principe de l'offre suffisante, mais aussi que l'office jouissait en la matière d'un pouvoir d'appréciation dont seul l'abus ou l'excès étaient sanctionnés. Cependant, elle a considéré qu'il ressortait également clairement de cet arrêt que, dans le cas d'espèce, un tel excès ou abus n'était pas établi par le plaignant et qu'en particulier, celui-ci n'avait pas établi quelles conditions particulières, dont l'autorité n'aurait pas eu connaissance, imposaient l'indication d'une mise à prix ou d'une mise à prix indicative. S'agissant de l'argument du plaignant selon lequel, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, l'Office devait indiquer une telle mise à prix au vu du risque de vente par surprise et à vil prix, l'autorité inférieure a relevé que le Tribunal fédéral avait également précisé que le plaignant ne démontrait pas qu'il existait un tel risque (« le fait que le bien a été réalisé une première fois pour le montant de 362'000 fr. ne constitue pas une circonstance permettant de retenir que cette condition était remplie en l'espèce, cette somme n'étant pas nettement inférieure à la valeur d'estimation (420'000 fr.) et l'immeuble ayant, de l'aveu même du recourant (...), besoin de rénovation. » (consid. 4.2 in fine)). Elle en a déduit que le Tribunal fédéral avait non seulement tranché le point de savoir si l'absence de l'indication d'une mise à prix relevait en l'espèce d'un abus ou d'un excès de pouvoir de l'Office, mais également précisé que le plaignant ne démontrait pas un risque de vente par surprise et à vil prix. Dans ces conditions, elle a estimé qu'il ne pouvait en l'espèce être imposé à l'Office, dans le cadre de l'exercice de son pouvoir d'appréciation, un devoir de faire figurer dans les conditions de vente une mise à prix, respectivement une mise à prix indicative. Par ailleurs, elle a considéré que le plaignant ne faisait valoir aucun élément nouveau par rapport à la précédente plainte à l'appui d'un risque de vente par surprise et à vil prix dont il conviendrait de se prémunir par l'intégration d'une mise à prix dans les conditions de vente.

Pour le surplus, elle a relevé que le plaignant avait exposé à l'audience du 30 janvier 2017 que l'estimation du gage était très basse essentiellement à cause de la vétusté de l'immeuble, mais que celle-ci devrait être compensée par le potentiel important de valorisation. Toutefois, dans la mesure où la valeur d'estimation avait été fixée judiciairement et que le Tribunal fédéral avait jugé que la réalisation à 362'000 fr. n'avait pas été faite à un montant nettement inférieur à la valeur d'estimation, d'une part, et ne permettait pas de retenir qu'il y avait risque de vente à vil prix par surprise, d'autre part, l'autorité inférieure a jugé qu'il n'y avait pas lieu de revenir sur l'estimation du bien, la question ayant été tranchée. b) Le recourant invoque une violation de l'art. 134 LP. Il soutient que l'Office n'a pas arrêté les conditions de vente de la manière la plus avantageuse en refusant d'indiquer, dans les conditions des enchères, une mise à prix de départ correspondant au minimum à la valeur d'estimation du gage, soit 420'000 francs. Selon lui, l'autorité inférieure de surveillance a opéré une appréciation erronée du risque de vente à vil prix. Le fait que l'immeuble a par le passé été adjugé à 362'000 francs serait un indice plaidant pour un risque de vente au-dessous de la valeur d'estimation du gage. Au surplus, la valeur d'estimation du gage prendrait déjà « largement en considération » la vétusté de l'immeuble et son besoin d'entretien. La vétusté serait d'ailleurs un paramètre tout à fait secondaire, l'intérêt de l'immeuble en cause provenant « de son potentiel important de valorisation ». La fixation d'une mise à prix de départ permettrait « de donner un signal aux créanciers et de les orienter vers le prix correct d'adjudication », « d'éviter qu'ils ne se laissent influencer par des paramètres secondaires et d'assurer que les arguments plaidant en faveur d'une valeur plus élevée soient automatiquement pris en considération ». En l'occurrence, le risque de vente à vil prix proviendrait « du caractère difficilement appréhendable des éléments qui font la valeur de l'immeuble. C'était le sens des éléments invoqués lors de l'audience de plainte ». Parmi « les paramètres qui plaident pour une valeur plus importante que les apparences ne le laisseraient croire » figureraient : « un 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° [...] et le prix auquel celle-ci se serait vendue – et, enfin, la rareté du bien en question qui, une fois rénové, serait très prisé « de par son cachet et sa situation » et pourrait se vendre à des prix supérieurs à sa valeur intrinsèque. Le recourant reproche à l'autorité inférieure de surveillance de n'avoir discuté aucun de ces points et de n'en avoir pris aucun en considération pour déterminer si le Préposé de l'Office avait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant toute mise à prix. Il fait cependant valoir que ces éléments « devaient toutefois l'amener à admettre l'existence d'un risque de vente à vil prix et par surprise et à admettre comme étant nécessaire et appropriée la fixation de cette mise à prix ». c) L'art. 134 al. 1 LP dispose que l'office des poursuites arrête les conditions des enchères d'après l'usage des lieux et « de la manière la plus avantageuse ». Dans le cadre de l'examen du recours en matière civile formé par N. _____ contre les précédentes conditions de vente, qui étaient identiques à celles qui font l'objet de la présente procédure, le Tribunal fédéral a considéré que l'Office jouissait toutefois en la matière d'un pouvoir d'appréciation dont seul l'abus ou l'excès devaient être sanctionnés, notamment si des critères inappropriés avaient été retenus ou si des circonstances pertinentes avaient été ignorées par l'autorité de surveillance (cf. TF 5A_244/2016 consid. 4.2). Il a ajouté ce qui suit : « Or, en l'espèce, le recourant, par son argumentation, ne parvient pas à démontrer qu'un tel excès ou abus serait réalisé en l'espèce. Il n'établit en particulier pas quelles conditions particulières - que l'autorité aurait ignorées - imposaient l'indication d'une mise à prix ou d'une mise à prix indicative. En particulier, il ne

démontre pas qu'il y avait " risque d'une vente à vil prix par surprise " résultant de l'application du principe de couverture de l'art. 126 LP. Le fait que le bien a été réalisé une première fois pour le montant de 362'000 fr. ne constitue pas une circonstance permettant de retenir que cette condition était remplie en l'espèce, cette somme n'étant pas nettement inférieure à la valeur d'estimation (420'000 fr.) et l'immeuble ayant, de l'aveu même du recourant (cf. supra, consid. 3.2, § 1), besoin de rénovation. » En l'occurrence, le recourant tente de faire valoir l'existence de telles circonstances particulières qui auraient été ignorées par l'autorité inférieure. Ce faisant, il essaie en réalité de remettre une fois encore en cause l'estimation de l'immeuble et non pas d'alléguer – et encore moins d'établir – des circonstances pertinentes dont l'Office n'aurait pas tenu compte. Au demeurant, et contrairement à ce que le recourant affirme, il s'agit de circonstances (potentiel de valorisation, alignement, surface, rareté, etc.) dont tout acheteur intéressé peut, si elles existent, se rendre compte facilement, sans qu'il soit nécessaire de l'« orienter ». Le moyen tiré de la prétendue violation de l'art. 134 al. 1 LP est manifestement mal fondé et doit être rejeté. On peut relever au surplus que, selon une indication de l'Office non contestée par le recourant et qui constitue un vrai fait nouveau admissible en seconde instance dans le cadre d'une plainte (art. 20a al. 2 ch. 2 LP ; art. 31 al. 1 LVLP ; Commetta/Möckli, in Staehelin/Bauer/Staehelin (éd.), Basler Kommentar, 2 e éd., n. 40 ad art. 20a SchKG [LP]), l'immeuble a finalement été adjugé pour le prix de 365'000 fr., soit une somme supérieure à celle de 362'000 fr., dont le Tribunal fédéral a dit qu'elle n'était pas nettement inférieure à la valeur d'estimation de 420'000 francs. IV. La cour de céans a été en mesure de statuer sur les griefs exposés par le recourant à l'appui de sa conclusion en réforme, notamment sur les éléments de fait énumérés au considérant IIIb) qui précède. A supposer du reste que ce soient ces éléments que le recourant reproche à l'autorité inférieure de surveillance de n'avoir pas pris en considération, il faudrait constater que ce grief est mal fondé. En effet, comme relevé plus haut (cf. supra consid. IIIa) in fine), cette autorité a énoncé dans la motivation de son prononcé ce que le plaignant avait exposé lors de l'audience du 30 janvier 2017, notamment au sujet du potentiel de valorisation de l'immeuble, et a expliqué pour quelle raison elle considérait ce moyen comme sans pertinence. Il n'y aurait ainsi de toute manière pas de violation du droit du recourant à être entendu. En conclusion, le recours doit être rejeté et le prononcé attaqué confirmé. V. Le recours étant d'emblée dépourvu de chance de succès, la requête d'assistance judiciaire de N. _____ doit être rejetée (art. 117 let. b CPC, appliqué à titre de droit cantonal supplétif ; cf. Tappy, in Bohnet et alii (éd.), Code de procédure civile commenté, n. 13 ad art. 117 CPC). L'art. 20a al. 2 ch. 5 LP pose le principe de la gratuité de la procédure de plainte. Il réserve cependant la possibilité de condamner à une amende de 1'500 francs au maximum, ainsi qu'au paiement des émoluments et des débours, la partie qui use de procédés téméraires ou de mauvaise foi. L'idée est de sanctionner les procédés qui troublent le cours ordinaire de l'exécution forcée et les procédés dilatoires - par exemple ceux ayant pour but de prolonger la procédure - dont le devoir général d'agir de bonne foi implique de s'abstenir (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 19 ad art. 20a LP ; ATF 127 III 178 consid. 2a). En l'espèce, les conditions de vente litigieuses ont été validées par l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 octobre 2016 et les prétendus éléments nouveaux à l'appui de la nouvelle plainte de N. _____ sont dénués de toute pertinence, ce qui ne pouvait échapper au recourant et à son conseil, de sorte qu'il y a lieu de considérer que le recours, qui n'a du reste vraisemblablement été déposé que dans le but de retarder la procédure, est téméraire au sens de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP. Un émolument de 750 fr. sera donc mis à la charge du

recourant (cf. CPF 4 juillet 2014/30 rendu dans une procédure à laquelle le recourant était partie ; CPF 8 janvier 2014/1).

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