

VD_FINDINFO Plainte / 2017 / 19 vom 6. Juli 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-07-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2017___19

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2017 / 19 du 6 juillet 2017

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2017 / 19 del 6 luglio 2017

Regeste

PLAINTE{LP}, ADJUDICATION{VENTE AUX ENCHÈRES} | 132a LP, 17 LP, 18 al. 1 LP

Erwägungen

E. 1

LVLVP (loi vaudoise d'application de la LP ; RSV 280.05). Il comporte des conclusions et l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLVP), de sorte qu'il est recevable. Les pièces nouvelles produites à son appui sont également recevables (art. 28 al. 4 LVLVP). Il en va de même des déterminations de l'Office et des autres parties intimées (art. 31 al. 1 LVLVP), ainsi que de la réplique de la recourante (TF 5A_750/2016 du 15 novembre 2016 consid. 2.1 et les références citées). b) La recourante demande l'audition de divers témoins censés expliquer les difficultés rencontrées par les courtiers qu'elle avait mandatés en vue de vendre son immeuble de gré à gré. Cette mesure d'instruction étant inutile pour statuer, vu les motifs qui suivent (cf. infra consid. II. b) bd)) et le sort du recours, la demande d'audition de témoins est rejetée. II. a) Selon l'art. 132a al. 1 LP, applicable à la réalisation des immeubles (art. 143a et 156 al. 1 LP), la réalisation ne peut être attaquée que par le biais d'une plainte contre l'adjudication. Le délai de plainte de dix jours prévu par l'art. 17 al.

E. 2

LP court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué et pouvait connaître le motif de la contestation (art. 132a al. 2 LP). Le droit de plainte s'éteint un an après la réalisation (art. 132a al. 3 LP). La voie de la plainte et du recours aux autorités de surveillance n'est pas seulement ouverte contre les irrégularités commises lors des opérations de la réalisation forcée elle-même, mais aussi contre celles commises dans la procédure préparatoire, telle que définie par les art. 25 ss ORFI (ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles ; RS 281.42). 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 (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, n. 55 ad art. 126 LP ; Bettschart, in Dallèves/Foëx/Jeandin (éd.), Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 8 ad art. 132a LP ; Rutz, in Staehelin/Bauer/Staehelin (éd.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuld-betreibung und Konkurs I, 2 e éd. 2010, n. 9 ad art. 132a SchKG [LP]). Il peut aussi concerner des manœuvres illicites ou contraires aux mœurs altérant le résultat des enchères. Constituent de telles manœuvres par exemple une convention, dont le but est d'influer défavorablement sur le résultat des enchères et d'attribuer à l'un des contractants ou à un tiers la différence entre le prix d'adjudication et la véritable valeur du droit patrimonial mis aux enchères ; des arrangements en vue d'écarter des amateurs ; un pactum de non licitando aux termes duquel les enchérisseurs se sont

engagés, moyennant indemnité, à ne pas enchérir au-dessus d'une somme déterminée ; un arrangement entre amateurs supprimant leur intérêt à acquérir le droit patrimonial mis aux enchères et, par conséquent, à participer aux enchères (Gilliéron, op. cit. , n. 16 ad art. 126 LP et les réf. cit. et n. 28 ad art. 132a LP ; Bettschart, loc. cit. ; Rutz, op. cit. , n. 8 ad art. 132a LP). b) ba) Dans la mesure où la recourante se plaint de manière générale d'une violation de diverses dispositions de la Constitution fédérale (art. 2, 9, 26 et 29 Cst. [RS 101]), sans les mettre en relation avec un grief spécifique, le moyen est irrecevable. bb) La recourante revient sur la prétendue absence de communication de l'état des charges en vue de la vente fixée au 10 juin 2016. Or, elle n'a aucun intérêt actuel et concret à se plaindre d'un tel prétendu manquement de l'Office, dès lors que la vente en question a été annulée. En outre, ce grief tombe à faux puisqu'il est établi qu'un courrier recommandé envoyé par l'Office à la recourante le 31 mars 2016, date de l'envoi de l'état des charges à toutes les parties intéressées, est parvenu à sa destinataire le 5 avril 2016. bc) La recourante soutient que la visite prévue le 5 décembre 2016 à 14 heures n'aurait eu lieu qu'après 15 heures, sitôt qu'elle avait quitté sa maison, et que le Préposé à l'Office aurait attendu son départ pour procéder à une ouverture forcée en son absence. Ces allégations sont dépourvues de tout fondement. Il n'y a aucun motif de remettre en cause les explications du Préposé à l'Office qui indique avoir été sur place dès 13 heures 45, avoir sonné dès son arrivée et constaté l'absence de la recourante, avoir accueilli la dizaine de visiteurs présents à l'heure prévue, soit à 14 heures, avoir sollicité l'ouverture forcée de la porte par un serrurier, qui est intervenu vers 14 heures 25, en présence des forces de l'ordre, et avoir refermé la porte munie d'un nouveau cylindre peu après 15 heures, une fois la visite terminée. Ces faits ont d'ailleurs été retenus par le Procureur du Ministère public de l'arrondissement du Nord vaudois, sur la base des déclarations non seulement du Préposé à l'Office mais également du serrurier, dans son ordonnance de non-entrée en matière sur la plainte pénale de F._____. Manifestement infondé, le grief de la recourante doit être rejeté. bd) La recourante prétend qu'elle a mandaté des courtiers en vue d'aboutir à une vente de gré à gré et que ces derniers se seraient heurtés à des difficultés, notamment en raison de « curieux » appels téléphoniques d'une voisine et de propos d'un employé de la banque Z._____. Au vu des pièces nouvelles produites à l'appui du recours, on peut donner acte à la recourante de ce qu'elle a mandaté des courtiers en vue de vendre son immeuble. Quant aux difficultés que ces courtiers auraient rencontrées dans l'accomplissement de leur mission, les allégations de la recourante sont très vagues et ne permettent pas de retenir que le futur acquéreur se serait livré à des manœuvres dolosives dans le but de décourager systématiquement les éventuels amateurs ou d'empêcher le travail des courtiers. Ces derniers ont d'ailleurs effectué certaines visites avec des clients. En particulier, le fait qu'un employé de la banque Z._____ – dont rien n'indique qu'il serait lié avec l'adjudicataire – aurait, selon le témoignage écrit de G._____ et de W._____ produit en recours, appris à ces derniers que la propriété avait été incendiée et affirmé qu'elle ne valait pas la somme souhaitée par la venderesse, ne permet pas de retenir de telles manœuvres dolosives. Là encore, le grief de la recourante est manifestement infondé et doit être rejeté. be) La recourante revient sur l'absence de nouvelle estimation du gage et le refus d'octroi de l'assistance judiciaire. Sur ce dernier point, on ne peut que relever qu'il lui appartenait de recourir contre la décision de l'autorité inférieure de surveillance y relative du 6 juillet 2016, ce qu'elle n'a pas fait. Quant à ses griefs relatifs à une nouvelle estimation du gage, ils ont fait l'objet de procédures de plainte et de recours, jusqu'au Tribunal fédéral, qui ont toutes été rejetées ou déclarées irrecevables, en dernier lieu par arrêt du Tribunal fédéral du

18 janvier 2017 (TF 5A_32/2017 ad CPF 28 décembre 2016/32). Il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur cette question, des vices relatifs à l'estimation ne pouvant de toute manière plus être invoqués dans le cadre d'une plainte contre l'adjudication (TF 5A_957/2012 du 28 mai 2013 consid. 2.3). bf) Pour le surplus, l'adjudication n'est subordonnée, en l'occurrence, qu'à l'observation du principe de l'offre suffisante (art. 126 al. 1 et 142a LP, par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP ; art. 53 al. 1 et 105 al. 1 ORFI ; cf. sur ce principe : Foëx, in Commentaire romand LP précité, nn. 67 ss ad art. 156 LP et les réf. cit.), dont la recourante, à juste titre, n'invoque pas la violation. III. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, et la décision de l'autorité inférieure de surveillance rejetant la plainte dans la mesure de sa recevabilité doit être confirmée. Le présent arrêt est rendu sans frais ni dépens (art. 20a ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP [ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35]).

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