

## **VD\_FINDINFO Plainte / 2017 / 28 vom 29. September 2017**

VD Tribunal cantonal, 2017-09-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_Plainte\\_\\_\\_2017\\_\\_\\_28](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2017___28)

FR: VD\_FINDINFO Plainte / 2017 / 28 du 29 septembre 2017

IT: VD\_FINDINFO Plainte / 2017 / 28 del 29 settembre 2017

### **Regeste**

PLAINTE{LP}, CONDITIONS DES ENCHÈRES, PROCÉDÉ TÉMÉRAIRE | 134 LP, 17 LP, 20a al. 2 ch. 5 LP

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

LP (loi du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) et 28 al. 1 LVLP (loi du 18 mai 1955 d'application dans la Canton de Vaud de la LP ; RS 280.05). Il comporte l'énoncé des moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), de sorte qu'il est recevable. Il en va de même de la réplique spontanée du recourant (ATF 137 I 195 c. 2.3 et les réf. cit. ; TF 5A\_750/2016 du 15 novembre 2016 consid. 2.1 et les références citées). Les pièces produites en deuxième instance sont recevables (art. 28 al. 4 LVLP ; CPF 4 septembre 2017/26 ; CPF 30 mars 2016/15 et références). II. Le recourant fait tout d'abord valoir que l'adjudication a été prononcée sur la base de conditions de vente contraires à l'article 134 LP. Il soutient notamment que le premier juge n'a pas réellement examiné cette question, puisqu'il s'est référé aux décisions de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal et du Tribunal fédéral, et que ces autorités avaient statué sur la base non des conditions de vente actuelles, mais sur celles de la vente de 2015. Les conditions de vente ont d'abord été publiées le 1<sup>er</sup> juin 2015, en vue d'une vente qui devait se tenir le 3 juillet 2015. Cette vente n'a pas eu lieu, précisément parce que le recourant avait déposé plainte LP le 5 juin 2015, concluant principalement à l'annulation des conditions de vente et, subsidiairement, à leur modification en ce sens que « l'immeuble sera adjugé après trois criées au plus offrant, à condition que son offre soit supérieure à 420'000 francs ». Le recourant fait valoir que ce qu'il critique, ce sont les conditions de vente dressées après cet arrêt le 2 décembre 2016. Mais il n'explique pas quel est le nouvel élément dans ces conditions de vente qui justifierait qu'elles soient à nouveau mises en question. Bien plus, le grief qu'il formule à leur encontre est, une fois de plus, qu'elles ne prévoyaient pas un prix minimal de 420'000 fr., alors que la valeur d'estimation a été fixée à ce montant et que l'immeuble possède de nombreuses caractéristiques qui font que sa valeur serait très grande. Il s'agit là exactement du même grief et de la même conclusion que celle qui était dirigée contre les conditions de vente publiées en 2015, et dont le sort a été réglé par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 4 octobre 2016. Comme a relevé le Tribunal fédéral dans cet arrêt, il faut distinguer la valeur d'estimation, fixée en l'espèce à 420'000 fr., et le prix d'adjudication minimum qui découle des art. 126 al. 1 et 142a LP, applicables par renvoi de l'art. 156 al. 1 LP ; et il n'y avait en l'espèce pas d'abus ou d'excès de pouvoir d'appréciation à considérer qu'aucune condition particulière auraient imposé l'indication d'une mise à prix ou d'une mise à prix indicative. La question a donc déjà été tranchée. Elle l'a été une nouvelle fois par la Cour des poursuites et faillites dans son arrêt du 15 juin

2017, rendu ensuite de la nouvelle plainte de l'intéressé du 12 décembre 2016 contre les conditions de vente. A cela s'ajoute encore qu'un tel moyen doit être soulevé au stade des conditions de vente, et non dans une plainte contre l'adjudication, comme l'a souligné le Tribunal fédéral dans son arrêt du 4 octobre 2016, avec référence à l'arrêt 5A\_237/2012 du 10 septembre 2012 – et cela dans un considérant 4.2 cité dans le recours (p. 12 in fine). En définitive, le recourant fait valoir un moyen qui a déjà été tranché deux fois – une fois par le Tribunal fédéral et une fois par la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal – et qui au demeurant est irrecevable dans le cadre de la plainte qu'il a formée, ce qu'il ne peut ignorer puisqu'il le mentionne dans son recours. Ce procédé est téméraire. Au demeurant, le recourant, pour tenter de démontrer que les conditions de vente n'étaient pas adéquates, fait valoir que celles-ci ont conduit à une vente à vil prix. Or à ce sujet, le Tribunal fédéral, dans l'arrêt mentionné ci-dessus, a retenu ce qui suit : « 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 (le risque de vente à vil prix, réd.) 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». L'immeuble a en l'espèce été réalisé pour 365'000 fr., ce qui est très légèrement supérieur. Il n'a donc pas été adjugé à vil prix. III. Le recourant fait valoir que l'Office aurait tardivement, suite à sa plainte du 24 février 2017, inséré dans son site Internet un lien vers l'expertise B.\_\_\_\_\_. Ce point n'avait pas à être traité dans le cadre de la précédente plainte, puisque celle-ci concernait les conditions de vente. Cette question faisait en revanche l'objet de la plainte déposée le 24 février 2017. L'Office ayant ajouté un lien sur son site Internet, cette dernière plainte a été déclarée sans objet. Or, si le recourant estimait que l'introduction de ce lien était tardive et de nature à nuire à la vente, il lui appartenait de demander le report de la vente, plutôt que de s'en prévaloir pour contester l'adjudication. Il était parfaitement au fait de la situation. Il est donc douteux que ce moyen soit recevable. Quoi qu'il en soit, la valeur d'estimation retenue, de 420'000 fr., à laquelle le recourant lui-même se réfère constamment à l'appui de ses autres arguments, était fondée sur le rapport T.\_\_\_\_\_. Le rapport B.\_\_\_\_\_, même s'il retenait une valeur intrinsèque élevée, faisait une estimation plus basse de la valeur vénale de l'immeuble (400'000 fr.). Il est donc compréhensible que seul le premier ait été mis « en ligne ». La vente a été mise en ligne le 10 février 2017. Le recourant a consulté le site le 15 février 2017, selon lui. Il a demandé le 24 février 2017 seulement que soit ajouté le lien en question et l'Office, du propre aveu du recourant, s'est exécuté immédiatement. Le rapport litigieux était donc « en ligne » du 25 février 2017 environ au 22 mars 2017 – et il l'aurait été pratiquement immédiatement si le recourant l'avait demandé plus tôt. Enfin, l'entier du dossier était évidemment consultable à l'Office. Dans ces conditions, il n'y a aucune raison de penser que l'absence de lien Internet avec le rapport B.\_\_\_\_\_ du 10 au 27 février – ait pu avoir une quelconque influence sur la vente, d'autant que, comme mentionné, la valeur d'estimation retenue dans ce rapport était inférieure à celle résultant de l'autre rapport, qui a été retenue par l'Office et à laquelle le recourant se réfère lui-même. IV. Le recourant fait aussi valoir que la réalisation elle-même aurait été affectée d'irrégularités. A cet égard, il fait valoir deux moyens. Tout d'abord, il reproche à l'Office d'avoir fait état de la procédure en cours contre les conditions de vente, qu'il avait initiée par sa plainte du 12 décembre 2016. Selon le recourant, cela aurait dissuadé les acheteurs. Le grief est clairement infondé. Ce que le recourant soutient est qu'une procédure alors en cours devant la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal, qui pouvait conduire à l'annulation

de la vente, aurait dû être gardée secrète à l'égard des personnes intéressées à l'acquisition. Cela ne serait tout simplement pas admissible. Le recourant fait encore valoir que le procès-verbal de la vente ne mentionne pas une première offre de 50'000 francs. Il n'en tire toutefois aucun argument qui serait de nature à faire admettre une annulation de l'adjudication. Ce fait n'est pas de nature à avoir modifié en une quelconque manière l'issue de la vente. Au demeurant, le recourant a fait valoir ce grief pour la première fois lors de l'audience de première instance, le 29 mai 2017, soit largement après que le délai de plainte soit échu. Enfin, ce moyen justifierait tout au plus une rectification du procès-verbal des enchères (à laquelle il conclut à titre « préalable », mais à laquelle il n'avait pas conclu en temps utile en première instance, de sorte que cette conclusion est irrecevable), et une telle rectification, comme l'a considéré le premier juge, ne revêtirait aucun intérêt pour le recourant. On peut comprendre qu'en réalité, ce grief est un moyen dirigé contre les conditions de vente, l'argument étant que puisqu'une première offre très basse a été formulée, cela signifierait que les conditions de vente n'auraient pas été acceptables. Or la question des conditions de vente a déjà été tranchée (cf. consid. II ci-dessus). Au demeurant, l'argument, si on doit le comprendre dans ce sens, est sans valeur aucune. Il est évident que rien n'empêche une personne de formuler une offre très basse lors d'une enchère, « au cas où », pour ainsi dire. Ce qui compte n'est évidemment pas la première enchère, mais bien la dernière. Le recours doit ainsi être rejeté. V. a) Aux termes de l'art. 20a al. 2 ch. 5 LP, les procédures devant les autorités cantonales de surveillance sont gratuites. La partie ou son représentant qui use de procédés téméraires ou de mauvaise foi peut être condamné à une amende de 1'500 fr. au plus ainsi qu'au paiement des émoluments et des débours. Se verra reprocher un comportement téméraire ou de mauvaise foi celui qui – en violation du devoir d'agir selon la bonne foi, principe aussi applicable en procédure – forme un recours sans avoir d'intérêt concret digne de protection et bien que la situation en fait et en droit soit claire, avant tout pour ralentir la procédure de poursuite (ATF 127 III 178, JT 2001 II 50 et les réf. cit.). Il s'agit ainsi de sanctionner les procédés qui troublent le cours ordinaire de l'exécution forcée et les procédés dilatoires, 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). En l'espèce, le recourant a contesté les conditions de vente sur un point qui avait déjà été tranché par le Tribunal fédéral et la cour de céans, sans apporter d'éléments nouveaux, et alors qu'il ne pouvait ignorer, puisqu'il la cite dans son recours, la jurisprudence selon laquelle les conditions de vente ne peuvent plus être contestées dans le cadre d'une plainte contre l'adjudication. Les autres moyens soulevés par le recourant sont sans consistance. Il apparaît donc que le recours avait pour seul but de ralentir la procédure de poursuite et le recourant doit en conséquence être condamné à une amende de 1'000 francs. b) Le recours étant d'emblée dépourvu de chance de succès, la requête d'assistance judiciaire de R. \_\_\_\_\_ 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). VI. En conclusion, le recours et la requête d'assistance judiciaire doivent être rejetés, la décision confirmée et une amende de 1'000 fr. pour témérité infligée au recourant. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, les intimées ayant agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel.